REPÚBLICA ARGENTINA

MEMORIA

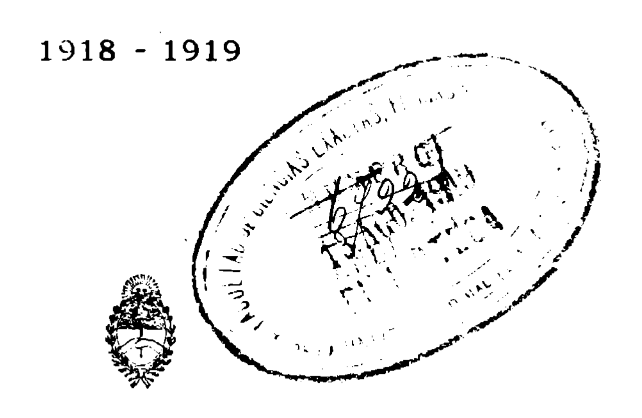
DE LA

COMISIÓN NACIONAL

DE

CASAS BARATAS

1918 - 1919



BUENOS AIRES
Talleres Gráficos Argentinos de L. J. Rosso y Cía. - Belgrano 475
1919

REPÚBLICA ARGENTINA

MEMORIA

DE LA

COMISIÓN NACIONAL

DE

CASAS BARATAS

1918 - 1919



BUENOS AIRES
Talleres Gráficos Argentinos de L. J. Rosso y Cía. - Belgrano 475

1919

REPÚBLICA ARGENTINA

COMISIÓN NACIONAL DE CASAS BARATAS

Dr. Carlos M. Coll
Presidente

Ing. Eduardo M. Lanús
Vice - Presidente

Ing. Juan Ochoa
Tesorero

(Dos vocalías vacantes)

Buenos Aires, abril 30 de 1919.

A S. E. el señor Ministro del Interior, doctor D. Ramón Gómez

Tengo el honor de dirigirme a V. E. para poner en su conocimiento la Memoria correspondiente al ejercicio de 1918 que la Comisión Nacional de Casas Baratas, que me honro en presidir, dará a la publicidad en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 9677.

Con arreglo a la naturaleza de ese documento y a las prácticas administrativas normales, la Memoria debería comprender solamente la exposición de los trabajos y observaciones hechos durante el período que comprende el ejercicio pertinente. Pero, con frecuencia ocurre que la labor administrativa, en el momento en que el período fenece, tiene pendientes cuestiones de transcendencia o, por lo menos, muy interesantes, y que, a veces, obtienen solución poco tiempo después de aquel momento. En tales circunstancias, atenerse a la división de los períodos significaría, en primer lugar, dar más importancia a un concepto puramente cronológico que a las materias tratadas, y, además, en algunos casos, violentar la verdad actual puesto que puede darse el caso de que se guarde silencio sobre hechos producidos ya en el momento en que se expide la Memoria, como ocurriría en este caso en que, por mandamiento del artículo 22 de la Ley 9677, la Memoria viene a ser publicada varios meses después de cerrado el ejercicio. Las consideraciones que anteceden han inducido a la Comisión a actualizar su Memoria tratando en ella los hechos producidos hasta la fecha de su expedición. En el presente caso el procedimiento se justifica, no solamente por las razones generales expuestas, sinó que también por el hecho de que después de fenecido el año 1918 se han alcan-

zado soluciones interesantes en cuestiones planteadas durante ese año, como ser resultados de licitaciones, creación de instituciones auxiliares y de propaganda de la Ley 9677, iniciativas de colaboración en favor de la solución de problemas relativos a los fines de la misma ley en el interior del país, proposiciones sobre reformas legislativas de interés fundamental para el mejor éxito de la obra que debe realizarse, y otras.

Para no hacer demasiado voluminoso el documento y para evitar repeticiones innecesarias, se ha procedido a tratar las cuestiones planteadas en memorias anteriores tomándolas en el estado en que quedaron en la última; y se han reservado, para agregar al folleto en que se publicará esta Memoria, los siguientes documentos complementarios a que en ella se alude: el informe que la Comisión dirigió al Concejo Deliberante expresándole opiniones que ese cuerpo le había requerido sobre la situación de los inquilinatos de la Capital y sobre las medidas más urgentes a tomar; los proyectos, de algunas Juntas Honorarias vecinales creadas en los principales centros del interior del país, para contribuir a los fines de la Ley 9677; y un estudio estadístico y de cálculo de que se ha provisto la Comisión referente a la progresión del desarrollo de la obra que puede realizarse con los fondos de que dispone actualmente, materia ésta de apreciaciones vertidas en el capítulo VII de esta Memoria. Tales documentos llegarán oportunamente a conocimiento de V. E. con el folleto que tendré el honor de remitir.

Forma parte de la Memoria un estado general demostrativo del movimiento de fondos y valores al fenecimiento del ejercicio: y, en el folleto en que será publicada y que oportunamente será presentado a V. E., se agregarán fotograbados de planos y dibujos referentes a las obras en construcción y a las que se iniciarán en breve.

Saludo a V. E. con mi consideración más distinguida.

Pedro Veronelli	*Carlos M. Coll*
Secretario	**Presidente**

Memoria de la Comisión Nacional de Casas Baratas

1918 - 1919

I

Funcionamiento de la Comisión

En conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.° del Decreto del P. E. Nacional de 21 de abril de 1917, reglamentario de la Ley 9677, la Comisión Nacional de Casas Baratas, en su reunión del 15 de febrero de 1918, designó sus autoridades en la siguiente forma: Presidente, ingeniero Alfredo Demarchi; Vicepresidente, doctor Gregorio Aráoz Alfaro; Tesorero, ingeniero Eduardo M. Lanús, integrando la Comisión como vocales el ingeniero Juan Ochoa y el doctor Carlos M. Coll. Por renuncia del doctor Aráoz Alfaro del cargo de miembro de la Comisión, producido con fecha 3 de mayo, fué designado Vicepresidente el doctor Carlos M. Coll; y habiendo renunciado el ingeniero Alfredo Demarchi su carácter de miembro de la misma en 8 de noviembre, asumió el Vicepresidente doctor Carlos M. Coll ese cargo hasta finalizar el período, y fué designado Presidente en sesión de 4 de febrero de 1919, en que se nombró Vicepresidente al ingeniero Eduardo M. Lanús y Tesorero al ingeniero Juan Ochoa. Están vacantes las vocalías renunciadas por los señores ingeniero Alfredo Demarchi y doctor Gregorio Aráoz Alfaro.

La Comisión ha realizado, hasta el 30 de abril de 1919, 128 sesiones.

II

Adquisición de terrenos. — Programa de construcciones

La Comisión ha logrado, durante el ejercicio de 1918, dar fin al programa inicial de adquisiciones de terrenos en la Capital. Ese programa tiene por base el concepto que la Comisión se ha formado de la naturaleza de la obra que debe realizar y de la forma en que debe llevarla a cabo. En cuanto a lo primero, la Comisión entiende, tal como lo ha expresado en memorias anteriores, que su obra debe ser, por ahora, de ejemplo y de estímulo para los particulares y empresas que deben ser los factores indispensables para la solución del grave problema social que la Ley 9677 contempla. El Estado no puede, por sí solo, proveer los medios necesarios para esa solución. En tales condiciones, el capital particular debe ser factor predominante, y la acción del Estado debe dirigirse principalmente a dar el ejemplo y a estimular la acción privada, tanto más si, como actualmente, el Estado, es decir, su órgano representativo, la Comisión Nacional de Casas Baratas, carece de recursos suficientes para iniciar las obras con la amplitud que requieren las necesidades de la población de obreros y empleados. En tal concepto, la Comisión no pretende proveer a la población de la cantidad de habitaciones higiénicas y baratas que se necesitarían para eliminar los peligros que para la moral y la salud pública representan las malas condiciones en que vive la población menos acomodada. Su plan de trabajos, pues, en materia de construcciones, tiende a crear una cantidad de casas baratas suficiente para demostrar la bondad del sistema y capaz de ejercer cierta influencia, por lo menos en las zonas donde se levanten los barrios típicos, sobre el precio de los alquileres y, principalmente, sobre la conciencia pública que ha de contribuir con sus reacciones estimuladoras sobre la iniciativa particular.

En cuanto a la forma de llevar a la práctica su programa, la Comisión tiene siempre presentes las observaciones

que ha hecho del ambiente local, que ha expresado en sus memorias anteriores, y que se relacionan con los fines de la Ley 9677. El espíritu de esta ley busca, por una parte, estimular y facilitar el arraigo de las familias, procurando que encuentren, al alcance de sus posibilidades económicas, la casa propia que fortalece los sentimientos del hogar; y, por otra parte, busca que se higienice y abarate la habitación modesta en general para eliminar los peligros del hacinamiento de la población. Lo primero requiere la creación de casas baratas destinadas a ser adquiridas por las familias; lo segundo se conseguiría con esas casas lo mismo que con las colectivas o de departamentos para alquilar. A ambos fines debe tender la obra de la Comisión dentro del concepto antes indicado de su función. Por ello la Comisión ha resuelto construir casas de los dos sistemas.

Desde luego, las condiciones del ambiente ofrecen dificultades de diversas índoles para uno y otro tipo de construcciones con relación al régimen legal existente. Para las casas individuales, que deben ocupar más terreno y ser vendidas a plazo fijo y con amortizaciones determinadas por la ley, es necesario encontrar terreno muy barato, sobre todo si las casas han de construirse con materiales que, en el momento dado, son caros. En caso contrario las casas pueden resultar de un valor que exija amortizaciones insoportables para las familias modestas y entonces la empresa habría fracasado por lo menos en su aspecto fundamental. Precisamente este peligro ha inducido a la Comisión a solicitar del P. E., entre otras reformas de la Ley 9677, una que permita obrar con la necesaria elasticidad circunstancial en la determinación de los plazos y tipos de amortización, como se verá en el capítulo IX de esta Memoria.

En cambio las casas colectivas pueden ser construídas en terrenos de valor algo mayor puesto que, debiendo ser destinadas al alquiler, el reembolso de los capitales invertidos no apremia y el precio de los alquileres puede ser reducido a satisfacción. Por estas razones, la Comisión ha adquirido, para los barrios de casas individuales, terrenos situados en zonas más o menos suburbanas, y para las colectivas,

terrenos situados en zonas de población densa aunque estos últimos terrenos tuvieran, naturalmente, mucho más valor. Sin perjuicio de ello, y considerando que las facilidades de comunicación hacen posible descongestionar los centros de población más densa, ha resuelto, en vista de que tales facilidades de comunicación existen para todos los terrenos adquiridos, reservar en los destinados a barrios de casas individuales fracciones adecuadas para la construcción de casas colectivas.

III

Terrenos adquiridos. — Descripción, costo y destino

Los terrenos adquiridos y las obras proyectadas son las siguientes:

1.º — *Casa Colectiva Valentín Alsina.* — Se encuentra en construcción en un terreno de 2976 metros cuadrados de extensión, situado en la esquina de Caseros y 24 de Noviembre, con frente al Parque de los Patricios. El tereno fué adquirido por la suma de pesos 104.160. La casa tendrá 67 departamentos compuesto cada uno de un pequeño vestíbulo "sala de estancia familiar" y dos o tres dormitorios, con más todos los servicios accesorios de una vivienda de familia. En la azotea se instalarán lavaderos y secaderos, con salas de desinfección. En el edificio habrá tres locales para la instalación de casas de comercio que deberán funcionar con arreglo al artículo 34 del Decreto Reglamentario de la Ley 9677 de 21 de abril de 1917, es decir, bajo la vigilancia de la Comisión Nacional de Casas Baratas que intervendrá a los efectos de fiscalizar la naturaleza y los precios de los artículos que vendan y con prohibición de expender bebidas alcohólicas.

El edificio tendrá cuatro frentes porque, mediante un convenio celebrado con el vecino de los linderos Norte y Este, se ha constituído por escritura celebrada ante el Escribano General de Gobierno, una servidumbre real perpétua e irrenunciable, de vista y tránsito, que dejará un pasaje de seis metros y medio de ancho y que rodeará el edificio

por esos frentes, dándoles aire, luz y comodidades de tráfico. Con ello se ha conseguido que todos los departamentos tengan aberturas y ventilación plena al exterior; y los planos están combinados de tal modo que toda habitación que no tenga abertura de frente la tenga hacia los grandes patios interiores del edificio. Los demás caracteres de la construcción, que estarán de conformidad con las exigencias de higiene y seguridad determinadas en el Decreto Reglamentario de la Ley 9677, han sido descriptos en la memoria anterior. Esta obra ha sido objeto de varias licitaciones, la primera de las cuales se efectuó el 29 de agosto de 1918 y comprendió la construcción completa, menos obras sanitarias. Fué declarada desierta porque se consideró demasiado elevada la propuesta más baja que fué de $ 467.809,12. La segunda licitación se verificó el 20 de enero de 1919 pero con planos en que se previó la construcción de una planta alta más porque se pensó que, en caso de no obtenerse precios mejores, el aumento de departamentos se traduciría en un rendimiento mayor por alquileres que podría compensar con ventajas el mayor valor de la construcción. En esta licitación se adjudicó la obra por la suma de pesos 492.579,70 moneda nacional, excluídas la carpintería de puertas y ventanas y las obras sanitarias que se resolvió licitar por separado. Se calcula en 800.000 pesos el costo total de la obra incluyendo el valor del terreno y dados los precios actuales de los materiales.

2.° — *Barrio Juan F. Cafferata.* — Comprenderá 181 casas baratas individuales para vender y una colectiva semejante a la Casa Valentín Alsina. El terreno mide 53.181,55 metros cuadrados de extensión y costó pesos 271.612,11 m. n. Está situado entre las calles Asamblea, José María Moreno, Estrada y Riglos, en las proximidades del Parque Chacabuco. Las obras de este barrio iban a ser construídas antes, según el plan que se había trazado la Comisión; pero, como era indispensable la equiescencia del gobierno municipal para el trazado de calles y formación de ochavas, la acefalía del Concejo Deliberante mantuvo paralizadas las gestiones pertinentes, tanto que recién el 18 de marzo de 1919 se obtuvo la apro-

bación definitiva de los planos. La municipalidad ha eximido a la Comisión del pago de los derechos de apertura de calles aceptando en cambio la cesión gratuita de las fracciones del terreno destinadas a las mismas y que la Comisión hará en conformidad con lo dispuesto por la Ley 10.479.

3.° — *Barrio Marcelo T. de Alvear.* — En el terreno que fué de la ex Quinta Olivera o "Villa Ambato", descripto en la Memoria anterior, situado entre las calles Provincias Unidas, Lacarra, Directorio y Avenida Olivera, con una extensión de 182.132,19 metros cuadrados, frente al Parque Avellaneda, y adquirido en la suma de pesos 734.400 moneda nacional, se levantará este barrio que constará de 589 casas baratas individuales para vender y dos colectivas semejantes a la Casa Valentín Alsina antes descripta. Este fué el primer terreno que la Comisión adquirió pero no pudo planear antes su construcción porque una incidencia judicial sobre pago de pavimentos, de que se informó en las memorias anteriores, no permitió considerarlo como definitivamente adquirido hasta que sentencia definitiva reconoció el derecho de la Comisión de recibir el terreno libre de todo gravamen y obligó a la contraparte a cargar, como le correspondía, con la deuda por saldo de adoquinado y multas que importaba $ 99.121,83 moneda nacional, y que se pretendía hacer pagar a la Comisión aparte del precio indicado. Además, la acefalía del Concejo Deliberante impuso en este caso, después, la misma demora que en el caso del Barrio Juan F. Cafferata. Actualmente están los planos pertinentes a consideración de las autoridades municipales.

4.° — *Barrio Guillermo Rawson.* — Se levantará en los terrenos que en la memoria anterior se indicaban como "próximos a la Avenida San Martín" y que comprenden 46.488,75 metros cuadrados que se encierran en un pentágono rodeado por las calles Tinogasta y Zamudio y una calle quebrada a abrirse y cuya sección principal formará la base Sud del polígono, paralela a la Avenida San Martín, en una extensión de 270 metros. El plano que se agregará a esta Memoria expresa la forma, ubicación y dimensiones de este terreno al que se tendrá acceso, desde la Avenida San Martín, por tres

calles que se abrirán por cuenta del anterior propietario —o sus sucesores por cualquier título — a expensas de los terrenos linderos que le pertenecen, y, además, por las calles Tinogasta y Zamudio que le son tangentes, todo con arreglo a las ordenanzas municipales según convenio que integra la escritura de compraventa protocolizada en la Escribanía General de Gobierno. En este terreno, que tiene frente al Parque de la Facultad de Agronomía y Veterinaria, y por el cual se ha pagado la suma de pesos 241.741,50 moneda nacional, se construirán 140 casas baratas individuales para vender o bien algunas menos y una colectiva semejante a la Casa Valentín Alsina. Los planos pertinentes esperan la aprobación del gobierno municipal como los del Barrio Marcelo T. de Alvear.

Las casas individuales, en los tres barrios, se harán con arreglo a los tipos aprobados por la Comisión, de planta baja y un piso alto, tres o cuatro habitaciones y dependencias, pequeño jardín al frente y huerta al fondo, etc., descriptos en la memoria anterior.

La construcción se verificará mediante licitaciones que se realizarán sucesivamente con arreglo a los fondos de que se disponga en el momento dado. Los trabajos preparatorios están hechos aunque podrán modificarse según las circunstancias parcialmente. Ya están aprobados los trazados y los tipos de casas por parte de la Comisión y los primeros, que implican cuestiones relacionadas con la apertura de calles y formación de ochavas están, como queda dicho, a consideración de la Municipalidad.

La Comisión ha solicitado de la Dirección de Obras Sanitarias de la Nación la preparación de proyectos y presupuestos para las instalaciones sanitarias y cada uno de ellos es objeto de estudio a fin de encontrar la manera de abaratarlos pues las exigencias reglamentarias generales hacen que tales obras accesorias recarguen mucho el costo de las casas. Lo mismo ocurre con los adoquinados. Ambos temas han sido objetos de proposiciones que la Comisión ha hecho al

Poder Ejecutivo para reformas legales adecuadas, y de las cuales informa esta Memoria en su capítulo IX.

La Comisión ha pensado que sería un complemento muy útil la instalación de algunos servicios públicos en los barrios y en las casas colectivas que se construyan fuera de ellos. Así, por ejemplo, oficinas de correos y telégrafos, de la Caja Nacional de Ahorro Postal, del Banco de la Nación Argentina, y otras. Con tal fin ha cambiado ideas con las autoridades de esas instituciones y ha hallado en ellas muy favorable acogida. La gestión está, pues, en condiciones de hacerse práctica una vez que, verificadas las construcciones, puedan elegirse los locales adecuados.

Las construcciones se harán en todos los casos con arreglo a los principios de higiene, seguridad y duración que estén determinados en la Ley 9677 y en los correspondientes decretos reglamentarios, a cuyas disposiciones se han ajustado y se ajustarán los pliegos y bases de las licitaciones.

El valor de las construcciones no puede determinarse con seguridad puesto que variará según las cotizaciones de los materiales en el momento dado. Calculando sobre la base de los precios actuales y sobre el valor del terreno que ocuparán las construcciones, resultarán las casas individuales a un término medio de pesos 9.000 moneda nacional, cada una, con terreno, pavimentación, obras sanitarias y todo incluído, de tal manera que las 910 proyectadas alcanzarían un valor de 8.190.000 pesos; las tres colectivas previstas, al precio de la Valentín Alsina en construcción ($ 800.000), harían pesos 2.400.000, lo que da un importe total de alrededor de diez millones y medio de pesos para el plan de construcciones trazado. No debe olvidarse que estas cifras son conjeturales y tienen por base precios que la Comisión considera que se reducirán considerablemente por la normalización de la producción, de los transportes y del ambiente mismo de las plazas comerciales que tan alterados están todavía como consecuencia de los sucesos de la guerra. Acompaña a esta Memoria un cuadro comparativo de los precios de los principales artículos y materiales de construcción rei-

nantes en el período de 1911 a 1919, y en él se vé las violentas oscilaciones, siempre en aumento, que se han operado.

IV

Procedimientos para construir

La Comisión ha procurado informarse debidamente de todo cuanto pudiera influir en el abaratamiento de las construcciones o determinar procedimientos tendientes al mismo fin. Así, independientemente de las investigaciones que ha realizado a fin de tener puntos seguros de referencia en plaza, y habiendo comprobado que la enorme alza de los precios no es fruto de pura especulación cuando se trata de materiales importados sino que lo es en su mayor parte del alza correlativa producida en los centros de producción y del extraordinario recargo de los fletes en general, ha realizado investigaciones análogas en Estados Unidos de América, tanto en lo que se refiere a los precios pedidos por las grandes fábricas como a la cuestión transporte. Como consecuencia de estas investigaciones ha llegado a la conclusión de que la importación oficial de los materiales, verificada por medio de los transportes nacionales, habría permitido realizar importantes economías. Analizadas detenidamente las circunstancias resultaron, sin embargo, comprobadas las siguientes razones en contra: 1.º, habría sido muy difícil obtener el transporte oficial por razones notorias relativas a la escaséz de bodegas de la marina nacional. Y, aunque esta razón, por lo perentoria, no requeriría otras, quedan aún estas otras: 2.º, las economías del transporte oficial y la diferencia en los precios que dan las plazas productoras habrían quedado neutralizadas con los gastos que habría demandado la recepción, almacenamiento, vigilancia y conducción desde los depósitos hasta las obras, del material que se importara, y por las pérdidas y deterioros del material susceptibles de producirse por falta de un personal idóneo cuya creación habría de eliminarlos, seguramente, pero con el consiguiente re-

cargo del presupuesto por el mantenimiento de ese personal. En síntesis, el consabido problema de la realización de operaraciones mercantiles por oficinas que no están, ni pueden estar, habilitadas para ello.

Las razones que anteceden decidieron a la Comisión a no seguir ese procedimiento y a licitar directamente en plaza las construcciones. Por otra parte, esta resolución se justifica plenamente si se tiene presente que, si llegaran las variaciones del mercado mundial y los medios de transporte a hacer posible y conveniente la importación de materiales por la Comisión, esta podría variar de actitud y proveer los materiales que le convengan abaratando la obra en tanto cuanto importaran las diferencias, pues las bases de las licitaciones establecen este derecho en favor de la Comisión. Y cabe hacer notar que, no obstante lo dicho sobre la importación de materiales en general, es muy posible que la Comisión proceda como se acaba de expresar respecto de algunos artículos e instalaciones accesorias que, según se desprende de las investigaciones hechas, podrán quizá, permitir que se realicen algunas economías que, no por no ser muy importantes han de considerarse despreciables. Es probable que este último temperamento se adopte en la Casa Colectiva Valentín Alsina que está en construcción.

V

Construcciones de ensayo

Para afirmar mejor sus convicciones, la Comisión ha resuelto practicar un ensayo directo en pequeña escala. Para ello ha comenzado a construir directamente y por administración dos casas baratas individuales en dos lotes del terreno destinado al Barrio Juan F. Cafferata, con arreglo a los tipos adoptados para la licitación que se realizará de todo el barrio. Ha fijado, como partida provisional, para ello la suma de 15.000 pesos, es decir, 7.500 para la edificación de cada una de las dos casas, que son del sistema que, según

queda dicho, ofrece más dificultades que el de las colectivas.

Estas construcciones de ensayo servirán para experimentar esas dificultades y poner a la Comisión en mejores condiciones para juzgar de los méritos de las propuestas que reciba en las licitaciones. Y, por otra parte, dada la finalidad del ensayo mismo, la construcción se hará con sujeción a todos los requisitos de higiene, seguridad y duración necesarios, pero nada mas.

La Comisión ha observado que, con los precios actuales y acatando todas las exigencias del Decreto Reglamentario de la Ley 9677, es seguro que las construcciones de este tipo resultarán de un precio que, como se ha visto, dificilmente llegará al que se ha calculado para el ensayo en cuestión. En consecuencia, en el ensayo se prescindirá de toda aquella exigencia que no sea inevitable para satisfacer los referidos requisitos de higiene, seguridad y duración, y adoptará todo material, sistema o procedimiento que, sin violentar estos requisitos, pueda reducir el costo de la construcción. De ahí surgirán reformas al reglamento actual.

Todas estas precauciones se deben a que con ellas la Comisión cree que llenará debidamente sus funciones, que nunca creyó se redujeran a la tarea mecánica de licitar construcciones más o menos irreflexivamente para darse la fácil satisfacción de que las casas se hicieran pronto pero de cualquier modo. Dentro del orden de ideas expuesto en el primer capítulo de esta Memoria, la Comisión entiende que le corresponde una función dirigente, de resultados ilustrativos para los particulares, empresas y asociaciones a quienes debe servir de guía y dar ejemplos.

VI

Fondos. — Su importancia y destino

Durante el ejercicio de 1918 y lo que va corrido de 1919, la fuente de recursos de la Ley 9677 fué la Ley 10.358 que

da, para los fines de la primera, una participación de 25 por ciento del producto de los impuestos de uno y tres pesos que gravan las entradas del público al Hipódromo Argentino de la Capital. El término medio de esa porción fué, durante 1918, de pesos 17.000 mensuales, lo que ha significado una considerable disminución con relación al término medio que producía el régimen derogado de la Ley 7102 (75 por ciento del producto líquido de las reuniones de jueves no feriados del mismo hipódromo) y que fué de pesos 50.900 (rendimiento en los años 1911, 1912, 1913, 1914 y 1915).

Esta gran diferencia en contra no ha sido compensada por ningún otro aporte pues el Poder Ejecutivo no pudo durante ese ejercicio, como no había podido en los anteriores, dar cumplimiento al artículo 21 de la Ley 9677 que prevé la fijación de una partida especial en el presupuesto de la nación para los fines de la Ley 9677.

En cuanto a la otra fuente de recursos fijada en el mismo artículo 21 citado, es decir, la posibilidad de recurrir a los fondos de la Caja Nacional de Ahorro Postal, no se ha podido ni se podrá utilizar mientras no se resuelva el conflicto que crea la diferencia entre el tipo de interés que ese artículo establece para el empréstito (5 %) y el que determina el artículo 5 de la misma ley para la inversión de sus capitales (3 %), con lo que se establece desde luego un quebranto para la Comisión. El punto ha sido objeto de una proposición de reforma legal de que se trata en el capítulo IX de esta Memoria.

Aquí corresponde hacer constar también que las cuestiones referentes al sistema que el Jockey Club tuvo para efectuar las liquidaciones de fondos durante el régimen, ahora derogado, de la Ley 7102, y que fueron expresadas en las memorias anteriores, se encuentran a punto de ser resueltas pues figuran en la Orden del Día de la Comisión de Superintendencia de Hipódromos. En el expediente figuran los

dictámenes de la Contaduría General de la Nación y del Procurador del Tesoro, en todo favorables a la tesis sustentada por la Comisión Nacional de Casas Baratas.

Acompaña a esta Memoria un estado general del movimiento de fondos al 31 de diciembre de 1918. De ese estado resulta la existencia de fondos disponibles por valor de pesos 2.476.645,00 moneda nacional, invertidos en títulos de renta pública (que suman 2.583.100 pesos nominales); 300.000 pesos en depósito a plazo fijo en el Banco de la Nación Argentina; pesos 44.150,93 en cuenta corriente en el mismo Banco y pesos 454,04 en Caja (Habilitación).

Como puede observarse en el estado, en 1917 los títulos de rentas alcanzaban a 2.683.100 pesos nominales, que en 1918 aparecen disminuídos a 2.583.100. Esto se debe a que durante 1918 se vendieron en licitación al Crédito Público Nacional 100.000 pesos nominales de títulos al tipo de 88,05 por ciento, lo que dió en efectivo pesos 88.050 que forman parte de los fondos en efectivo enumerados. La operación hizo disminuir en la diferencia (11.950) el renglón correspondiente a la Cuenta Diferencias de Compraventa de Títulos, que figura en el estado con pesos 118.405 en diciembre de 1917 y con pesos 106.455 en 1918.

Gastos de administración. — Una cuestión planteada en la Memoria anterior (capítulo de las cuestiones que suscita la aplicación de la Ley 9677) y respecto de la cual se han propuesto al Poder Ejecutivo soluciones que se indican en el capítulo IX de esta Memoria, se relaciona íntimamente con la actividad interna de la Comisión. Esa cuestión es la referente a la parte del artículo 24 de la Ley 9677 que manda imputar al precio de costo de las casas que se construyan lo que se gaste en mantenimiento de personal. El asunto ha sido estudiado con amplitud en la memoria anterior y, por lo tanto, ahora solamente corresponde recordar que, en primer término, no se encuentra razonable que esa imputación no comprenda todos los demás gastos que demande el funcionamiento de la Comisión, y, lo que es más grave, que esa imputación no puede realizarse con equidad. Esto se debe a que las construcciones se harán paulatinamente; no se pue-

de prever su total ni el tiempo de su realización puesto que se trata de una obra sin término y de ejecución sucesiva; no se puede determinar de antemano con precisión la cantidad de construcciones a realizarse en cada ejercicio; y, por último, ha debido haber, forzosamente, un período preliminar de organización, tramitaciones para la compra de terrenos y estudios en general, durante el cual se han hecho gastos de diversa naturaleza pero de beneficio común para todas las construcciones futuras y que no se sabría cómo imputar equitativamente en razón de las circunstancias que se acaban de exponer.

La Comisión, en su presentación al Poder Ejecutivo a que se ha hecho referencia y que se explica en el citado capítulo IX de esta Memoria, ha propuesto varias soluciones para lo futuro. En cuanto a los gastos ya realizados y que señala el estado que acompaña a esta Memoria, quedaría salvada la situación dando a cualquiera de esas soluciones efecto retroactivo. En el mismo capítulo se expresan las preferencias de la Comisión y las razones en que se inspiran.

VII

Progresión de reembolsos y construcciones

Como se ha expresado, la suma total de fondos disponibles que, con arreglo al estado demostrativo agregado a esta Memoria, es de pesos 2.821.249,97 moneda nacional, entre títulos convertibles y dinero en efectivo, no alcanzaría sino para realizar una pequeña parte del programa de construcciones que se ha trazado para los terrenos ya adquiridos y que importaría, con los actuales precios de los materiales, alrededor de diez millones y medio de pesos. Pero, para juzgar debidamente de la situación y de las condiciones en que deberá desarrollarse la labor de la Comisión, es necesario tener presentes los siguientes elementos de juicio, algunos ya expresados, a saber:

1.°—Los fondos de la Ley 9677 aumentan contínuamen-

te en una proporción de 17.000 pesos mensuales (rendimiento de 1918) por los aportes de la Ley 10.358;

2.°—El capital que se invierta en construcciones deberá volver paulatinamente al Estado: a) mediante las cuotas de amortización que abonen los adquirentes de las casas individuales; b) por las entradas que, por alquileres, den los departamentos de las casas colectivas.

Como se puede notar inmediatamente, la fuente de recursos nuevos (Ley 10.358) puede variar en favor o en contra en cada ejercicio, según que aumente o disminuya el rendimiento. No se puede, pues, fundar en ella cálculos prudentes.

El reembolso del capital que se invierta en casas colectivas tampoco puede ser calculado con seguridad en cuanto al tiempo que requerirá porque, siendo el destino más característico de estas casas combatir los inquilinatos y conventillos, *los departamentos deberán ser arrendados a precios determinados* por el estado circunstancial de las cotizaciones de esa clase de viviendas, lo que consultará el espíritu de la Ley 9677 que no ha fijado tipo de alquiler.

Respecto de esos dos renglones sólo puede anticiparse, pues, que sus rendimientos, sean cuales fueren, se destinarán a nuevas construcciones.

En cuanto al otro renglón, consistente en los reembolsos del capital invertido en casas individuales, merece el siguiente párrafo aparte.

La Ley 9677, al establecer en su artículo 5 que las casas (individuales, se entiende) serán vendidas al precio de costo y amortizadas por mensualidades que representen 5 por ciento de amortización acumulativa y 3 por ciento de interés, ha fijado, indirectamente, un tipo uniforme de mensualidad. Efectivamente, la mensualidad será tal o cual según sea ese precio de costo, y esta imposición de la ley permite hacer algunos cálculos seguros desde el punto de vista matemático. A tal efecto, la Comisión se ha provisto de un estudio relativo a la progresión de los reembolsos y, por consi-

guiente, de las construcciones que con ellos se podrán hacer, y va agrgado a esta Memoria (1).

Como puede observarse en él, la base del estudio es el precio de 7.000 pesos atribuídos como valor total de cada casa individual (término medio) y parte del supuesto prudente de que en diciembre de 1920 estén construídas y adjudicadas 257 casas. Se debe hacer notar que el valor de 7.000 pesos calculado no es excesivamente optimista porque se funda en la suposición de que han de bajar muy pronto los precios de los materiales y ha de conseguir la Comisión (como lo tiene expuesto en el capítulo IX de esta Memoria) que se admita la construcción de pavimentos y obras sanitarias económicas. De ahí la diferencia entre la base del cálculo y los 9.000 pesos que la Comisión atribuye a cada casa en las condiciones actuales. El estudio determina una cuota mensual de pesos 46,70 para cada casa, que es la que corresponde al precio supuesto con arreglo al artículo 5 de la Ley 9677. Con tales bases y con el desarrollo de que informa el cuadro pertinente, llega a la conclusión de que a los quince años y fracción (término legal de amortización establecido) se habrían construído 788 casas, contando solamente con los fondos aplicados a las 257 casas iniciales.

Esto evidencia que, cuanto mayor sea la cantidad de fondos con que se inicie la obra, tanto mayor será, proporcionalmente, la multiplicación de las casas, con prescindencia de los nuevos aportes sucesivos. De ahí que la Comisión haya hecho presente al Poder Ejecutivo e insista en su concepto de que es conveniente aumentar lo más posible el capital de la Ley 9677 en los primeros años.

(1) Véase págs. 55 y siguientes.

VIII

Otras labores de la Comisión

Higienización de la vivienda popular en la Capital. — Incitación a la acción privada. — Juntas honorarias de Casas Baratas. — Colaboración para gobiernos de provincias y con instituciones federales afines.

La Comisión ha procurado actuar en todos los sentidos previstos por la Ley 9677. Al mismo tiempo que realizaba los estudios requeridos para la determinación de los tipos de casas y los caracteres técnicos de las construcciones a levantarse en la Capital, que exigieron contínuas reformas de planos y proyectos para ajustarlos a las exigencias planteadas por la carestía inaudita de los materiales frente a las necesidades inevitables de la higiene y la seguridad de las construcciones, ha realizado trabajos tendientes a aunar sus esfuerzos con los de las autoridades municipales a fin de desarrollar una acción conjunta en el sentido de higienizar la vivienda popular existente en la Capital. La Intendencia Municipal y el Concejo Deliberante han recibido favorablemente las gestiones indicadas y la Comisión ha puesto esas gestiones en conocimiento del Poder Ejecutivo Nacional a fin de que por su intermedio se facilite la realización del propósito. La Comisión procura que los inquilinatos y "conventillos" de la Capital sean objeto de una legislación concordante con los fines de la Ley 9677, que les imponga, por lo menos, exigencias de higiene y seguridad fundamentales al par que los ponga al alcance de sus beneficios, a fin de que sus estímulos se coordinen con las exigencias higiénicas impuestas para el funcionamiento de esa clase de viviendas, armonizándose en el fin de su mejoramiento.

La Comisión, en un informe dirigido al Concejo Delibe-

rante, a su requerimiento, ha formulado sus vistas sobre la materia. (1)

Con el fin de despertar y estimular la acción privada, de empresas y particulares, elemento fundamentalísimo para el debido cumplimiento de los fines de la Ley 9677, se ha dirigido la Comisión a los propietarios más acaudalados y a

(1) "Buenos Aires, abril 28 de 1919. — Señor Presidente del Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Buenos Aires, doctor don S. J. García Anido. — Señor Presidente:

Tengo el agrado de dirigirme a V. S. con motivo y en respuesta de su atenta nota del 18 de febrero último, por la cual la Comisión Nacional de Casas Baratas se ha informado de que la Comisión de Higiene de ese Honorable Concejo recaba los antecedentes e informes ilustrativos que tengamos respecto de la situación de los "conventillos" o inquilinatos existentes en la Capital, y sus vistas sobre la manera de transformarlos en casas higiénicas y baratas, como también las que se refieran a las medidas propicias para realizar ese propósito con los que en adelante se entreguen al servicio público como especie de casas colectivas de obreros o empleados.

La Comisión Nacional de Casas Baratas, en varias sesiones, ha efectuado una revisión de tales antecedentes y de sus propias conclusiones y me ha autorizado en la fecha para someterlos a V. H. en una sucinta explicación, a objeto de que satisfagan los propósitos de la Comisión de Higiene, expresados precedentemente, y en concepto de postulados atendibles que esta Comisión exhibe y prestigia en conformidad con los fines expuestos en su nota de fecha 21 de enero último, elevada a ese Honorable Concejo.

Los aspectos fundamentales que consideramos a continuación son tres: 1.o La reedificación o mejoramiento del inquilinato y las condiciones de habilitación de los que se construyan después; 2.o el fomento de la construcción de casas baratas individuales y colectivas para obreros o empleados; 3.o, régimen de vigilancia para el mantenimiento de la obra de saneamiento que se logre alcanzar.

En primer término consideramos necesario emancipar la legislación municipal de "conventillos" o inquilinatos, de toda otra. Actualmente está englobada con disposiciones referentes a construcciones de otra índole, en el Digesto.

Tanto por el gran número ya existente de inquilinatos, que funcionan en edificios antiguos, — que sirvieron a otro objeto más adecuado a su capacidad, disposiciones arquitectónicas y servicios interior.—como por el hecho de que contínuamente se habilitan otros en iguales condiciones, como asimismo en vista de que se trata de procurar que en el futuro no se libren al público sino en condiciones determinadas, se hace indispensable una ordenanza especial y propia que regle todos sus aspectos, introduciendo las reformas buscadas a lo malo existente y evitando para el porvenir una situación igual o peor.

Las características que deben tener estas habitaciones, tanto para que sean higiénicas como para que sean baratas, exigen que se provea la legislación municipal de una ordenanza que las reuna, que estimule su fomento, que facilite la construcción o reedificación, y que evite la reproducción del estado actual.

Cada trece a quince años viene doblándose la población de la Capital y no siempre la nueva edificación corresponde en importancia a este aumento, a saltos, de habitantes; nuestro portentoso desarrollo industrial y comercial viene formando una población obrera y de empleados cada vez más importante. La falta de una legislación adecuada que facilite una edificación sana y barata para el obrero y el empleado y dé una orientación al respecto que sirva de ejemplo o de cooperación por el Estado, ha permitido que viejos caserones de la época colonial se hayan destinado fácilmente a casas colectivas del pueblo, que no merecen ese nombre ni siquiera por los precios que se cobran por pieza y dependencias; y en época reciente, de fácil edificación para el pudiente, las casas de familia abandonadas por sus propietarios por falta de suficiente comodidad, han sido convertidas en propiedades de renta destinándolas a casas

las grandes empresas industriales y comerciales invitándoles a contribuir en favor de esos propósitos mediante la dedicación de capitales a la construcción de casas económicas de renta y la dotación de habitaciones para sus obreros o empleados, respectivamente, siempre con los beneficios de la Ley 9677 y la colaboración, que será decidida y entusiasta, de la Comisión. Algunas de las empresas han contestado prometiendo ocuparse preferentemente del asunto.

de inquilinato sin ninguna alteración que las haya hecho propias para ese nuevo destino.

De ahí el número de cientos de edificios que, conforme a su construcción, daban albergue a una familia, y que ahora dan vivienda a varias: sus características son la falta de higiene, la promiscuidad que imponen y la explotación de la pieza que suscitan.

Comprendemos que no se puede cerrar una de estas casas sin abrir simultáneamente otra que la reemplace con ventaja y por esto, el camino a seguir consiste en crear una legislación que traiga la reedificación o mejoramiento de lo existente y fomente las nuevas construcciones, por parte del Estado y de los particulares, de casas baratas individuales y colectivas o de departamentos, todas higiénicas, pero modestas y sencillas, para obreros y empleados. La Intendencia Municipal ha tenido la gentileza de suministrarnos una copia de las fichas correspondientes a los 2.850 conventillos inscriptos en el registro correspondiente y después de haberlas estudiado hemos llegado a las siguientes conclusiones:

1.º Que no están empadronados todos los conventillos o inquilinatos existentes, de manera que funcionan muchos subrepticiamente, lo que demuestra que el problema higiénico es más grave aún.

2.º Que para mejor conocer la situación, convendría que se ampliaran las instrucciones de las fichas, pues se ignora la edad, el sexo y el estado civil de las personas que habitan las piezas; las dimensiones de las piezas destinadas a dormitorios; si el edificio está construído con cal o barro, si es muy antiguo, antiguo o moderno; cuánto se paga por pieza, y cuánto de alquiler al propietario por el arrendatario principal; elementos, todos estos, muy necesarios para orientar la acción de las autoridades.

3.o Que el criterio de los inspectores informantes sobre el estado higiénico y las mejoras que se requieren, etc., parece muy variable puesto que no mencionan puntos fijos de referencia, lo que explica el hecho de que haya parroquias donde aparecen casi todos los inquilinatos en buenas condiciones, lo que es difícil, y otras en que las fichas informan que la mayor parte están en malas o pésimas condiciones, lo que es más probable.

4.º Que es característica de los conventillos existentes la falta de habitaciones suficientes para las personas que albergan, que acusa una congestión incompatible con la buena salud, higiene y bienestar más elementales. Hay un exceso muy grande con relación a la población que podría vivir normalmente en los inquilinatos registrados. Esto se explica, puesto que llevamos alrededor de siete años de paralización en las construcciones, de manera que el simple crecimiento vegetativo de la población habría sido bastante para crear ese estado de cosas. Calculamos que, a lo más, la capacidad por pieza debe ser de tres personas mayores.

Otra característica es la falta de baños y w. c.; el término medio es un baño y un w. c. por cada 60 personas. Hay muchos inquilinatos con 150 a 200 habitantes y que no tienen más que dos baños y dos w. c. Esto es intolerable, y, además, no sería grande el esfuerzo económico necesario para remediarlo.

5.º Que a veces hay animales en los inquilinatos, y también talleres; piezas inhabitables, y ausencia de cloacas en algunos que

En los casos en que la Comisión ha tenido conocimiento de la formación de sociedades cooperativas en cuyos fines cupiera un propósito semejante, se ha dirigido a ellas ofreciéndoles su concurso e informándolas de las condiciones en que podrían acogerse a los beneficios de la Ley 9677, y cumplirá sus ofrecimientos en toda ocasión en que sean aceptados.

Para facilitar la tarea de las organizaciones particulares, la Comisión ha preparado un modelo de estatuto tipo al

pueden tenerlas, puesto que en la misma cuadra otros las tienen.

6.o Que por todo lo expuesto en esas fichas y en estos apartados parece muy conveniente la creación de una "Dirección Municipal de inquilinatos", la cual daría instrucciones al personal de inspectores parroquiales y de higiene, y que sólo con un director, un arquitecto y un médico, podrá especializarse en la materia y ser el mediador directo y preparado y activo que tan importante acción municipal y social reclama con perentoria exigencia.

7.o Hemos observado que en diversas épocas aumentaron los alquileres sin que por ello se mejorara el estado de estas habitaciones ni se las proveyera de las reformas que su estado reclamaba y el alquiler permitía, pues sus dueños tienen el criterio, bastante generalizado, por otra parte, de que edificada una casa, debe durar por tiempo indefinido sin que se atienda a las reparaciones que el desgaste que causa el uso periódicamente exige.

8.o La gran mayoría de los conventillos son ahora propiedad de ex obreros de procedencia extranjera, hoy afincados de ese modo.

La Comisión Nacional de Casas Baratas no dispone de facultades de expropiación ni de fondos suficientes para emprender una obra rápida y en gran escala como se necesita para reformar este estado de cosas, empleando la energía de los medios de la legislación inglesa para no hacer obra mezquina y sin éxito, y aún dentro de las posibilidades de los recursos de que dispone está detenida, por ahora, en su acción, por la gran carestía de los materiales de construcción y la mano de obra, que hace difícil edificar las casas individuales de obreros y empleados para la venta por mensualidades al alcance de los jornales y sueldos en vigor. Solamente puede emprenderse inmediatamente las llamadas "casas colectivas", y para éstas, a su vez, el precio de la tierra, en los lugares de más congestión de inquilinatos, es elevado, lo que con el valor de los materiales, enerva la acción si no se dispone de fuertes recursos. Debemos dirigir, también, entonces, esa acción hacia la reforma y mejoramiento del inquilinato existente y hacia el desarrollo de la acción privada, por lo que V. H. apreciará la importancia y oportunidad de esta tarea conjunta que prestigiamos con tan amable acogida por parte de V. H. y de la Intendencia.

Lo que la ordenanza especial deberá contener

Algunas disposiciones del Digesto Municipal en vigor para conventillos e inquilinatos pueden mantenerse, pero una buena parte de ellas deberían derogarse. Y sin perjuicio de lo que disponga el ilustrado criterio de V. H. los siguientes enunciados que esta Comisión Nacional prestigia deberían ser legislados, incluyéndose en la ordenanza a sancionar, lo que implicaría la modificación concordante de los actuales artículos 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509, 510, 511, 1866, 1867, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1879, 1880, 1882, 1887, 1888, 1890, 1893, 1895, 1897, del Digesto y la derogación de los artículos: 1862, 1878, 1883, 1884, 1889,

cuál podrán ajustarse todas las que quieran acogerse a los beneficios de la Ley 9677.

La Ley 9677 no tiene jurisdicción en las provincias. Pero, su Decreto Reglamentario señala una forma práctica que,

1891, 1892; y de manera tal que toda la legislación actual que se mantenga concuerde con la que se propone, a saber:

Condiciones para la habilitación

1.o No se habilitará ninguna casa, construída y habitada por una familia, para alquiler de varias familias, sin que previamente se oiga al Departamento de Obras Públicas de la Intendencia y a la Comisión Nacional de Casas Baratas, para establecer las reformas o refacciones que requiera y la capacidad de que se dispone conforme a su nuevo destino.

2.o No se autorizará la edificación de una casa para alquilar a diversas familias obreras o de empleados sin que el Departamento de Obras Públicas y la Comisión Nacional de Casas Baratas la clasifiquen como "inquilinato" o como "casa colectiva", según que se destine al alquiler por pieza o por departamentos independientes, de acuerdo con lo que los reglamentos exijan para uno u otro tipo. Lo mismo se hará con respecto a las casas individuales que se desee clasificar como "casa barata" y acogerlas a los beneficios que les correspondan.

3.o Todos los inquilinatos existentes en malas condiciones deberán reformarse para mejorar sus condiciones higiénicas y de seguridad y acomodarse a su capacidad reconocida, en el plazo de dos años, conforme a los requisitos que en cada caso y previa inspección y vista de los interesados establezcan el Departamento de Obras Públicas de la Intendencia y la Comisión Nacional de Casas Baratas.

4.o Las habitaciones para dormitorio tendrán un mínimo de 18 metros cúbicos por persona adulta y 9 por persona menor de 12 años, que la habite, y, en ningún caso el cubo de cada habitación podrá ser menor de 27 metros. Los dormitorios y "salas de estancia familiar" tendrán como mínimo tres metros cincuenta de alto del piso al cielorraso, sobre los muros laterales de la pieza. Toda habitación o pieza que no reuna estas condiciones no podrá alquilarse para dormitorio.

5.o Todos los dormitorios tendrán su lavatorio de agua corriente.

6.o Todos los dormitorios serán blanqueados cada vez que sean ocupados o alquilados, y por lo menos una vez al año. No tendrán zócalos de madera, y hasta la altura de un metro, serán revocados en portland, formando friso. Los rincones serán redondeados. La iluminación será eléctrica y la instalación embutida o en caño, sobre las paredes.

7.o Los dormitorios tendrán, además de la puerta, una ventana al exterior, y en defecto de ésta, ventiladores tipo de abrir y cerrar. Las puertas tendrán banderolas, y en las ya instaladas se abrirá una, por lo menos de 0.70 por 0.50 de luz. No se permitirá cuchetas o camas superpuestas.

8.o Por cada tres dormitorios habrá un cuarto de baño de lluvia, con un w. c. y un lavatorio.

9.o Por cada tres dormitorios habrá una cocina de material, o a gas y siempre la cañería para instalar ésta. No se permitirán las cocinas sueltas o armadas, ni se permitirá tener en ellas cajones de desperdicios o basuras.

10. Por cada tres dormitorios habrá un lavadero en el fondo, de material y portland, y con piletas especiales que se usarán por turnos.

11. En la construcción de "inquilinatos", casas colectivas y casas baratas individuales, se admitirá todo material o artículo que por su baratura resulte conveniente, siempre que llene las condiciones de higiene y seguridad que su destino reclame; sobre el punto dictaminarán el Departamento de Obras Públicas de la Intendencia y la Comisión Nacional de Casas Baratas.

sin herir la autonomía provincial, permite extender por todo el país por lo menos la acción moral de la Comisión; esa forma es la determinada en el inciso h del artículo 22 del Decreto Reglamentario aludido, que autoriza la creación de juntas honorarias de vecinos a quienes la Comisión puede encomendar todo lo relacionado con la propaganda en favor de

No se exigirá ornamentación en los frentes ni en el interior siempre que su ausencia no resulte antiestética.

12.—En uno de los patios se instalará un recipiente con filtro para el consumo de agua de beber, con capacidad de... litros diarios por inquilino, sea persona mayor o menor.

13. No se permitirá tener cajones de desperdicios en los patios rodeados de habitaciones, ni arrojar aguas servidas o basuras a los patios o a la calle.

14. No se permitirá instalar talleres en los dormitorios, ni de costura, si son ocupados por oficiales u obreros que no son inquilinos que habiten el dormitorio.

15. No se permitirán inquilinos en los talleres de lavado o planchado, corralones de carros, pesebres, tambos, caballerizas, fábricas y establecimientos clasificados de insalubres.

16. En cada casa colectiva o inquilinato deberá blanquearse a la cal, una vez por año, las paredes exteriores que den a las calles las de los patios, zaguanes, y dependencias comunes, como cocinas, baños, basureros, lavaderos.

17. No se permitirá en los inquilinatos y casas colectivas tener gallineros, o cualquier animal. Igualmente se prohibirá utilizar las azoteas como lavadero o secaderos de ropas que no sean de los ocupantes, o fuera de las horas de sol, y también que se las use para secar cueros o efectuar otras manipulaciones industriales o comerciales.

18. En los techos de las casas construídas o que se construyan, sean colectivas, inquilinatos o individuales, podrá usarse vigas y cabriadas de madera dura del país con alfajías, y tejuelas, tejas o baldosas, si se considera económico o lo exige el tipo de techo. No se considerará necesario poner cielorrasos en los techos de las casas individuales, debiendo pintarse a la cal en las colectivas y en los inquilinatos.

19. Se autorizará el empleo de puertas y ventanas sencillas y se exigirá que siempre estén con sus correspondientes vidrios y postigos.

20. Al frente de cada habitación se tendrá un pequeño techo que repare de las lluvias las puertas y ventanas y el paso por los patios, si las habitaciones dieran a los mismos, sin que impida la entrada de la luz y el sol en las habitaciones.

21. Los zaguanes de los inquilinatos, en caso de que las habitaciones tengan entrada por el patio, llevarán una puerta cancel o una mampara de madera o fierro.

22. Las escaleras que den acceso a habitaciones altas o altillos y los soportes y barandas. Para las casas colectivas o de departamentos serán de material con escalones de mármol. los balcones serán de fierro; o de madera los escalones y de fierro

23. Los pisos de los patios serán de mosaicos o baldosas o ladrillo de máquina, o asfalto. Los grandes patios de casas colectivas o de departamentos podrán ser de arena y con jardines rodeados de una vereda de un metro de ancho.

24. No se permitirá tener en los inquilinatos y casas colectivas productos alimenticios para la venta, ni guardar vehículos u objetos destinados a contenerlos; no se permitirá habilitar negocios, salvo en locales a la calle absolutamente independientes del interior y del zaguán de las casas. Estos negocios tendrán que tener sus locales de higienización: lavatorios y baños especiales, y será prohibido usarlos simultáneamente, en todo o en parte, como dormitorios.

25. En caso de producirse enfermedades infecciosas como tuberculosis, lepra, "grippe" o influenza, sarampión, viruela, escarlatina o cualquier otra que la Asistencia Pública en su oportunidad establezca como tal, se deberá dar cuenta, por cualquier persona, por denuncia verbal o escrita.

los fines de la Ley 9677. La Comisión considera de gran importancia este aspecto de sus funciones, tanto que, si no ha impreso hasta ahora a su labor de propaganda una actividad mayor es porque ha considerado que la base de la propaganda debe ser la construcción de casas baratas en la Capital. Salvadas las dificultades que se opusieron a la más pronta

26. Los inquilinatos y casas colectivas o de departamentos deberán estar provistos de salivaderas que contengan soluciones desinfectantes, en el zaguán, en los patios y en todos los lugares de uso o tránsito común de los inquilinos. Anualmente se hará una inspección por la Asistencia Pública, de oficio, para las desinfecciones que considere necesarias, matanza de ratas e insectos en las piezas o depósitos de las casas colectivas e inquilinatos.

27. Trimestralmente la Asistencia Pública hará visitar por un médico o practicante los inquilinatos y las casas colectivas o de departamentos, para informar si no hay enfermedades infecciosas, y si las hubo, qué medidas profilácticas se adoptaron o deberán adoptarse.

28. Trimestralmente los inspectores parroquiales elevarán un informe detallado sobre el estado de las casas colectivas, inquilinatos y casas baratas individuales habitadas, indicando condiciones de higiene y conservación, infracciones, refacciones necesarias; precios de alquileres, número de familias que las habitan, edad aproximada, estado, oficio o empleo, salario o sueldo de los habitantes. La Inspección General acumulará estos informes y con su dictamen los elevará a la Intendencia.

29. Los propietarios tendrán en los zaguanes un cuadro con el número de las piezas habitables autorizadas por la Intendencia Municipal, indicando su capacidad y las de las piezas no habitables.

30. Quedará prohibida la edificación en terrenos bajos e inundables por la lluvia mientras no existan desagües y nivelaciones adecuadas.

31. Para la ubicación de una casa de inquilinato, colectiva o barata individual, se tendrá en cuenta la mejor orientación solar y de los vientos. No se exigirá nivelaciones del terreno a la par de la calle de acceso.

32. No se reconocerá otro representante de una casa colectiva o inquilinato que al propietario o apoderado del mismo y con uno u otro se entenderán todas las gestiones verbales o escritas que se hagan ante la Municipalidad, previo registro anual que se llevará por la Inspección General, la que certificará la personería cuando las actuaciones se inicien en otras dependencias municipales. La intervención de intermediarios hará cesar los beneficios que acuerda esta ordenanza.

33. Quedará prohibida la actuación de titulados gerentes o inquilinos principales de inquilinatos. El desalojo de piezas o departamentos de una casa colectiva o inquilinato deberá hacerse por el propietario o su apoderado, y no se podrá suprimir los servicios de luz, calefacción y limpieza mientras haya en la casa o departamento algún inquilino.

34. Los alquileres serán percibidos y los recibos firmados *por el propietario* o su apoderado y no se desalojará sino por falta de pago de dos meses consecutivos, salvo fianza, o por cambio de destino del edificio o cuando se atente a la moralidad pública; en este caso se limitará el desalojo a la pieza o piezas o departamentos donde se infrinja las ordenanzas sobre moralidad, o se atente al pudor, al orden o a las buenas costumbres.

35. Toda infracción a la ordenanza sobre construcciones o uso y alquiler de casas y habitaciones para obreros y empleados, sean colectivas o de departamentos independientes, o inquilinatos, o individuales, será penada con veinte pesos de multa al inquilino u ocupante, y por la primera vez. En caso de reincidencia, la multa será de cincuenta pesos; y si la infracción fuera permanente, de veinte pesos diarios hasta que se cumpla la ordenanza y el decreto que

iniciación de esas construcciones, consideró llegado el momento de empezar a obrar en el otro sentido. Así, en la segunda mitad de 1918 se puso en comunicación con los intendentes municipales de las ciudades, partidos o departamentos más importantes de las provincias y gobernaciones naciona-

califique la infracción, e imponga la multa. Esta podrá ser exonerada por el H. Concejo.

Clasificación

36. Se considerarán inquilinatos las casas que no tengan departamentos independientes y sean habitadas por más de dos familias, o las alquiladas por cuartos cuando sean más de tres los inquilinos.

37. Se considerarán casas baratas individuales para obreros o empleados, las que ocupadas por éstos, de una sola familia, además de tener las características de edificación que establece esta ordenanza o se determinen por otra especial, no valgan, incluso el terreno, más de diez mil pesos moneda nacional.

38. Se considerarán "casas colectivas" para obreros o empleados las que tengan departamentos independientes, y además de reunir las características de edificación que establece esta ordenanza o se determine por una especial, no valgan, incluso terreno, más de 12.000 pesos por departamento.

Estímulos y beneficios

39. Las casas de las tres categorías indicadas darán lugar a los siguientes beneficios:

a) Estarán exoneradas de impuestos municipales por quince años.
b) Proporcionarán un premio anual, que determinará la Intendencia, al propietario que mejor cuide o haga cuidar su casa, y la coloque o mantenga en las mejores condiciones higiénicas.
c) El arquitecto o constructor que edifique o reedifique una casa colectiva, o un grupo de casas individuales, estará exonerado del pago de su patente profesional por tres años.
d) Gozarán de los beneficios que acuerda la ley 9677 y sus decretos reglamentarios en las condiciones que éstos determinan.

40. La Intendencia, por intermedio de la Comisión Nacional de Casas Baratas, acordará gratuitamente planos generales y de detalle, a las sociedades o particulares que deseen construir estos tipos de casas colectivas o individuales, y los presupuestos para la obra.

41. La Intendencia gestionará de las Obras Sanitarias de la Nación una reducción de tarifas y derechos de inspección, etc., para las casas individuales y colectivas y para los inquilinatos que se ajusten a esta ordenanza.

42. En los barrios que se formen con casas baratas individuales o colectivas se permitirá pavimentar las calles con substancias o sistemas especiales económicos que hayan sido ensayados en otras capitales con buen resultado, o se demuestre técnicamente, en la forma que el D. E. determine, que pueden darlo. Lo mismo podrá hacerse con las aceras.

43. La Intendencia gestionará de las empresas de servicios públicos la construcción de casas colectivas e individuales para sus obreros o empleados.

44. La Municipalidad construirá en la forma y condiciones que se determinen en una ordenanza especial, casas colectivas para alquiler, para sus empleados que no perciban más de trescientos pesos mensuales de sueldo.

45. La Municipalidad patrocinará la formación de una cooperativa del hogar propio entre sus empleados con sueldos de doscientos pesos arriba, para construirse casas individuales, donando el terreno o adquiriéndolo en las condiciones que se determinen en una ordenanza especial y conforme a estatutos tipos para estas sociedades.

46. La Intendencia designará una comisión de cinco miembros

les y les invitó a constituir esas juntas honorarias de vecinos, cuyas funciones y finalidades indicó en cada caso, con remisión de todas las informaciones necesarias. La correspondencia pertinente fué entablada con los intendentes de las capitales y de los principales centros de población de las provincias y gobernaciones nacionales (1). A fines de 1918 esa ini-

compuesta de un Concejal y tres mayores contribuyentes y presidida por el Intendente, para el fomento de la construcción y fiscalización de las casas baratas de obreros y empleados construídas por la Municipalidad o en las que ella tenga alguna cooperación.

47. La Intendencia propenderá a organizar cada cinco años un congreso de municipalidades nacionales para el estudio y fomento de iniciativas tendientes a la creación de casas para obreros y empleados.

48. El particular que disponga de un lote de terreno en legítima propiedad e íntegramente pago, y acredite ser obrero o empleado con familia a su cargo, y que dicho lote no es mayor de 300 metros cuadrados y está ubicado dentro de la ciudad en paraje alto y con comunicaciones, podrá pedir a la Municipalidad, en préstamo, hasta la suma de 6.000 $, para la edificación de una "casa barata" y le será dado en cuotas, a medida que se levante el edificio, giradas al constructor que deberá ser de reconocida solvencia. Para estos préstamos el D. E. expedirá certificados que gozarán de un interés de cinco por ciento, garantidos por la propiedad, edificio y terreno, que el propietario hipotecará ante el escribano municipal libre de gastos. El préstamo y su interés se reembolsarán mensualmente en la forma que lo reglamente el D. E.

49. El D. E. reglamentará la presente ordenanza.

Como habrá podido observar el señor Presidente, los enunciados que anteceden son, en parte, disposiciones que podrían ser incluídas en la Ordenanza General de Habitaciones baratas que el Concejo sancionara si, a juicio del Honorable Concejo y de la Intendencia, colaboradora necesaria y bien dispuesta ya, como lo ha comprobado esta Comisión, reunen conceptos aceptables en la forma en que van expuestos; y en parte también, constituyen disposiciones enunciativas que podrían figurar en la misma ordenanza general como orientaciones de criterio ostensibles y compromisos de perfeccionamiento de la legislación. Las primeras son las de más urgente sanción y aplicación, como que contemplan el problema presente y angustioso del saneamiento de las viviendas actuales.

Entre las segundas figuran algunas relativas a la colaboración financiera del gobierno comunal en favor de la creación de nuevas construcciones por obra directa del mismo o con intervención de particulares o de asociaciones de empleados u obreros.

Con lo expuesto, la Comisión Nacional de Casas Baratas cree haber satisfecho momentáneamente los deseos de la Comisión de Higiene del Honorable Concejo, y queda dispuesta a ampliar sus informes y opiniones de acuerdo con los cuestionarios que se le haga el honor de formular. Ofrece, asimismo, la concurrencia de su secretario letrado y de su arquitecto asesor para que, si lo considera conveniente la Comisión de Higiene, suministren verbalmente cualquier explicación que se requiera.

En la seguridad de que el Honorable Concgejo persistirá en la favorable acogida con que ha honrado la iniciativa de esta Comisión, saludo al señor Presidente con mi consideración más distinguida. — Firmado: **Carlos M. Coll,** presidente.—**Pedro Veronelli,** secretario.

(1) Las invitaciones para constituir las juntas honorarias de casas baratas locales fueron dirigidas a los intendentes municipales de: La Plata, Avellaneda, Adolfo Alsina, Ayacucho, Azul, Bahía Blanca, Balcarce, Baradero, Bolívar, Bragado, Campana, Cañuelas, Carmen de Areco, Chacabuco, Chascomús, Chivilcoy, Dolores, Juárez, Junín, Las Conchas, Las Flores, Lincoln, Lobería, Lobos, Lomas de Zamora, Luján, Magdalena, Matanza, Mercedes, Bartolomé Mitre, Morón, Necochea, 9 de Julio, Olavarría, Pehuajó, Pergamino, Pilar, General Pintos, Pueyrredón, Quilmes, Ramallo, Rojas, Saladillo, Salto, San Fernando, San Isidro, San Martín, San Pedro, Coronel Suárez, Tandil, Trenque Lauquen, Tres Arroyos, 25 de Mayo, General Viamonte, Ge-

ciativa había dado sus primeros buenos frutos pues quedaron constituídas las juntas honorarias de casas baratas de Catamarca, Jujuy, Córdoba, Posadas, Formosa, Las Conchas, Pehuajó y Chivilcoy (1).

Algunos intendentes más han contestado prometiendo enviar en breve sus propuestas para la constitución de las respectivas juntas; y otros se han adelantado aún propiciando iniciativas muy interesantes y dignas de aplauso, como el Intendente Municipal de Saladillo, de la Provincia de Buenos Aires, Don A. Inda, quien, inmediatamente después de recibida la invitación de la Comisión, contestó prometiendo para en breve comunicar el nombre de los vecinos que habrían de integrar la junta local y remitiendo copia de un proyecto de ordenanza que se había apresurado a someter al Concejo Municipal del Partido (2).

neral Villegas y Zárate, en la Provincia de Buenos Aires; Santa Fe y Rosario; Paraná y Concordia; Corrientes, Mercedes y Goya, en la de Corrientes; Resistencia, Posadas, Formosa, Santa Rosa de Toay, Neuquen, Rawson, Comodoro Rivadavia, Viedma, Río Gallegos y Ushuaia en las gobernaciones nacionales; Santiago del Estero; Córdoba, Río IV y Villa María, de Córdoba; Tucumán, Salta, Jujuy, Catamarca, San Juan, Mendoza, La Rioja y San Luis.

(1) Forman las juntas honorarias de estas localidades, bajo la presidencia de los respectivos intendentes municipales, y a proposición de éstos, las siguientes personas, a saber: en Catamarca, los doctores Ramón C. Ahumada y Francisco Avellaneda y don Osvaldo Gómez; en Jujuy, el señor Angel Corte y el ingeniero Julio Sánchez; en Córdoba, el doctor Juan F. Cafferata y el ingeniero Guillermo Fuchs; en Posadas, don José M. Estévez y el ingeniero Enrique Bertrán; en Formosa, el ingeniero Héctor M. Pastorini y don Norberto Román; en Las Conchas, don José Marabotto y el ingeniero Antonio Lanteri Cravetti; en Pehuajó, don Laurindo L. Iort y don Fernando Landa; y en Chivilcoy, don Alejandro Suárez y don Lorenzo Vallerga.

(2) **Proyecto de ordenanza.** — El H. Concejo Deliberante de Saladillo en su sesión de fecha... de .... de mil novecientos..... considerando que es de conveniencia pública para este vecindario propiciar la acción que inspiró la ley nacional número 9677, acuerda y sanciona la siguiente ordenanza:

Artículo 1.o — Créase con el título de Comisión de Casas Baratas de Saladillo, una comisión de cinco miembros "ad honorem", designada por el departamento ejecutivo, que ejercerá las funciones de dirección, fomento y control que determina la presente ordenanza y cuyo mandato será por dos años, pudiendo ser reelectos:

Art. 2.o — Son atribuciones de la Comisión:

a) La inversión de los fondos que a los efectos de esta ordenanza fijen los presupuestos anuales de gastos en la contratación con sociedades de construcción y con particulares, de casas higiénicas y baratas en este municipio destinadas a ser vendidas o alquiladas a obreros, jornaleros o empleados de pequeños sueldos inferiores a ochenta pesos moneda legal mensuales.

b) El fomento de construcciones de este género por particulares o compañías de edificación mediante otorgamiento de premios y estímulos pecuniarios.

c) Fomentar o iniciar la fundación de sociedades de crédito, beneficiencia, o cooperativas que construyan directamente

También el Intendente Municipal de San Isidro, señor D. Germán A. Tirigal, respondió con iniciativas inmediatas

o faciliten dinero para las construcciones que por esta ordenanza se propician.

d) Administrará con absoluta autonomía los fondos, casas y demás capitales que pueda la Comisión llegar a poseer sin más cargo que rendir cuenta anual de su inversión al H. Concejo Deliberativo y publicar anualmente una memoria y balance general.

e) Tendrá bajo su inmediata superintendencia y control todo lo relacionado con el fomento y mejora de las viviendas de obreros, jornaleros y gente pobre, pudiendo hacerles anticipos reembolsables para las refacciones que coloquen a esas viviendas en buenas condiciones de higiene y salubridad.

Art. 3.o — Cuando la Comisión construya casas con fondos propios deberá vender éstas en remate público debidamente anunciado, actuando de rematador un miembro honorario de la Comisión y sin cargo de comisión alguna por la venta. En caso de venta ésta será hecha obligatoriamente a obreros, jornaleros o gente pobre que no posean otra finca o propiedad. No se escriturará ninguna de esas casas por la Comisión si resulta que el adquirente posee en este pueblo, o se sabe, posea en otra parte, terreno o casa o propiedad raíz de cualquier clase que sea.

Art. 4.o — Para los casos de venta que fija el artículo anterior la Comisión procederá a fijar costo y forma de pago, teniendo por base las siguientes reglas generales:

a) El precio de venta será con base del costo real del terreno, edificio y mejoras construídas.

b) Si en el remate público llegara el precio de oferta a exceder de un cinco por ciento de su base de costo, se procederá en el mismo acto del remate a un sorteo por ese valor entre las personas interesadas en comprar la casa, sin aceptarse mayor puja de precio y se adjudicará la venta al que resulte sorteado.

c) El valor total de cada casa vendida será pagada en mensualidades fijas con interés de cinco por ciento y una amortización anual acumulativa que no podrá exceder del quince por ciento de amortización anual sobre el importe de la venta.

d) El adquirente o sus sucesores podrán rescindir en cualquier momento el contrato de compra de una casa hasta el momento de integrar todo su importe. En este caso le será devuelto al comprador o sus herederos las cantidades que hubieran entregado en concepto de amortización del precio de compra así como el valor de las mejoras que hubieren hecho y que se tasarán, pero se le deducirá, a título de arriendo de la casa devuelta, una suma que equivalga a un interés del ocho por ciento anual del capital que sea monto del precio de compra hecho por el que rescinda el contrato, y además se deducirá la suma que fijen peritos como necesaria para reparaciones si es que las necesita la casa que se devuelva.

Art. 5.o — La escritura definitiva no se dará al adquirente hasta que no haya satisfecho la última cuota del precio de compra y mientras que no reciba la escritura definitiva el adquirente no podrá alquilar ni vender la propiedad comprada, que por su índole es esencialmente destinada a habitación personal del que nó tiene medios de fortuna para adquirir casas en otra forma o condiciones. En casos contrarios a lo dispuesto se aplicará lo dispuesto en el inciso... del artículo anterior.

Art. 6.o — La mora en el pago de seis meses consecutivos del servicio de amortización e interés será causa suficiente para que la Comisión pueda rescindir la venta ipso facto y sin requerimiento judicial para esa rescisión, pero la Comisión deberá satisfacer las condiciones que fija el inciso... del artículo 4.o.

Art. 7.o — Se declara libre de todo derecho municipal la construcción de casas que autorice esta Comisión y también se declara libre durante un plazo de cinco años contados desde el día de la venta, de todo impuesto o servicio municipal las casas que se constru-

y felices como un proyecto de ordenanza que propuso al respectivo Concejo (1).

Varios intendentes y juntas vecinales constituidas mantienen correspondencia con la Comisión. Así, de Saladillo se pidieron modelos de planos para casas baratas.

yan con autorización y fiscalización de la Comisión que establece esta ordenanza, siempre que su objeto sea el señalado por ella.

Art. 8.o — El D. E. gestionará de los poderes públicos de la provincia se exonere de impuestos provinciales durante un término de cinco años a las mismas propiedades.

Art. 9.o — La Comisión queda facultada para establecer un seguro temporario de vida, al adquirente de una casa barata y cuyo monto será el del valor de la compra de la casa, estando obligado el adquirente a pagar el importe de la prima del seguro en mensualidades conjuntamente con las de amortización e interés del valor de la compra. En casos de muerte, y cobrado que sea el seguro por la Comisión, procederá a escriturar definitivamente la propiedad al heredero o herederos que corresponda, haciendo entrega del excedente que resulte entre el saldo a cobrar por la venta y el monto cobrado del seguro.

Art. 10. — A los efectos de la ejecución de esta ordenanza, la Comisión de Casas Baratas en Saladillo tiene completa y absoluta personería para todos los casos y asuntos relacionados con la gestión que se le encomienda.

(1) H. Concejo: La Comisión Nacional de Casas Baratas se ha dirigido a esta Intendencia propiciando en este municipio la creación y fomento de casas baratas para obreros y empleados conforme a los términos de la ley nacional núm. 9677 y del decreto del Poder Ejecutivo Nacional de 27 de abril de 1917.

Esta Intendencia auspicia el propósito y considera oportuno y urgente encarar esa obra moderna de reforma social en bien del pueblo trabajador.

Hasta el presente nada se hizo por las autoridades anteriores con ese fin; no obstante la importancia de San Isidro, su proximidad a la capital federal y ser preferida residencia de pudientes, se ha mantenido sin reformar la habitación obrera en sus condiciones de higiene y comodidad, y sin impulsarla para que sea propiedad del morador y su familia, garantizándole por un módico alquiler y amortización correspondiente el hogar propio.

Es así cómo todavía se mantienen esas barriadas de casuchas en ruinas próximas a la estación del bajo, y los ranchos que son un anacronismo impropio de la cultura de este progresista pueblo.

Detener ese atraso, transformar las antihigiénicas, y exigir para las nuevas viviendas del trabajador una construcción moderna de tipo obrero, para la mejor salud, moralidad y satisfacción de sus familias, sean de obreros o de empleados, es una tarea imperiosa de esta Comuna, a la cual, sin duda, ese H. C. ha de prestar su más preferente atención y estudio.

Como primer paso de importancia, someto a vuestra consideración y sanción el adjunto proyecto de ordenanza:

1.o Créase una comisión de vecinos ad honorem, compuesta de tres miembros y presidida por el Intendente, para la erección y fomento de casas baratas e higiénicas para obreros y empleados, en este partido.

2.o Constituída la Comisión, dictará el reglamento de las construcciones, ventas, alquiler, conservación y destino de esas viviendas, que serán principalmente individuales, para la venta, y colectivas en caso de que se edifiquen en el centro del pueblo para alquiler.

3.o El reglamento de adjudicación y uso de tales viviendas será aprobado por el Intendente Municipal para su vigencia.

4.o Para el inquilinato de las casas existentes, ocupadas por más de una familia, no se permitirá el intermediario, que alquila todo el edificio y sus dependencias en una mano, sub-

La Junta Honoraria de Formosa ha solicitado también planos modelos que la Comisión preparó con arreglo a las condiciones climatéricas de la región. Del mismo modo procederá la Comisión en todos los casos que se le presenten tanto por las juntas honorarias vecinales como por empresas o particulares que quieran contribuir a los fines de la Ley 9677.

También entiende la Comisión que dentro de sus funciones cabe la de ofrecer a los gobiernos provinciales toda la ayuda que les pueda prestar dentro de la esfera de acción y de los medios que para el caso le da la ley de su creación. Por ello, y en conocimiento de que las autoridades sanitarias

alquilando las habitaciones, bajo pena de no darse el permiso de habilitación para el destino del inquilinato o de proceder a su clausura, comprobada la infracción.

5.o La Municipalidad destinará los terrenos de su propiedad, convenientes y necesarios que mejor convenga a estos fines y a las necesidades de la población, lo que se hará por licitación y sujeta a la aprobación del H. C.

6.o Queda prohibida cualquier construcción de los denominados ranchos, en barro y techo de paja, como también los de material que carezcan de agua potable, desagües de aguas servidas, baño y w. c., y de habitaciones que por su cubaje de aire no permita la estancia de adultos, y carezcan de una sala común para comedor y reunión de la familia. Los existentes, de particulares pudientes, que no estén en esas condiciones se les dará seis meses de plazo para su reedificación. Los propietarios que carezcan de recursos para las reformas, obtendrán de la Comisión de Casas Baratas un préstamo para refaccionarlas, no mayor del 60 por ciento del valor de las obras, reembolsable por mensualidades al 3 por ciento de interés y uno de amortización.

7.o La Municipalidad contribuirá con una suma anual de 15.000 pesos para construir viviendas para obreros o empleados, del tipo de las llamadas higiénicas y baratas, y los ingresos por alquileres o amortización del precio por venta se destinarán a nuevas construcciones con el mismo fin.

8.o La Comisión gestionará del Banco Hipotecario Nacional de acuerdo con su carta orgánica, préstamos para estas obras de particulares.

Para las casas individuales o colectivas que la Municipalidad levante de acuerdo con la Comisión local de Casas Baratas podrá adquirir préstamos de sociedades bancarias o de edificación por el 60 por ciento del valor de la obra y del terreno, y el saldo que hubiera, se imputará a rentas generales en la partida especial del presupuesto que se destine a estas obras, todo sujeto a la aprobación del H. C.

9.o La Comisión propiciará por recompensas de estímulo la creación de una o más cooperativas para la construcción de estas viviendas y les facilitará planos, estatutos y dirección técnica.

10. Durante diez años las casas existentes o las que se construyan que la Comisión apruebe como higiénicas y baratas de tipo obrero o para empleados, estarán exentas de todo impuesto municipal creado o por crearse, y la Municipalidad gestionará del gobierno provincial la exoneración de impuestos por materiales de importación, o de cualquier otro que los afecte directa o indirectamente. — Firmado: **Germán A. Tingal**, Intendente. — **F. Peters Castro**, secretario.

nacionales destacadas al Norte de la República para estudiar las condiciones de esa zona habían llegado a la conclusión de que una de las causas determinantes de la insalubridad de esas poblaciones era la clase de la vivienda popular, se dirigió a los gobiernos de Jujuy y de Salta y les remitió copias de todo el material legislativo y de estudios doctrinarios y prácticos de que disponía para que, si lo consideraban útil, lo adaptaran a las condiciones del ambiente. El Gobernador de Jujuy, doctor Horacio Carrillo, y el entonces Interventor en Salta, doctor Manuel Carlés, contestaron agradeciendo el envío, aceptando la colaboración ofrecida para todo momento y comunicando que habían dado intervención a los respectivos departamentos de obras públicas para que estudiaran el material recibido y preparasen los elementos necesarios para utilizarlos en iniciativas gubernativas adecuadas.

Ultimamente, y por razones semejantes, la Comisión obró de igual manera con el Interventor en Mendoza, doctor Tomás de Veyga, con idéntico feliz resultado.

Es probable que la iniciativa de la Comisión respecto del problema sanitario de la zona Norte de la República alcance orientaciones muy eficaces. Funcionarios del Departamento Nacional de Higiene, a quienes les está encomendado el estudio del tema, han recogido informaciones y expresado propósitos relacionados con esa iniciativa y la decisión de estudiar la manera de coordinar la acción de las leyes sanitarias correspondientes con la de la Ley 9677, para armonizar los procedimientos de ambas instituciones, de manera que las funciones de la Comisión puedan ser coadyuvadoras no obstante la jurisdicción puramente federal de su destino. Oportunamente la Comisión se expedirá aprovechando la intervención que el Departamento le dé en sus iniciativas, para esforzarse en hallar las soluciones adecuadas.

IX

Reformas legales

La Comisión Nacional de Casas Baratas ha estudiado con detenimiento todos los aspectos de la Ley 9677 y de las complementarias, tanto desde el punto de vista de su economía propia como desde el relacionado con las formas prácticas de realizar sus fines. De ese estudio ha obtenido una serie de conclusiones que han sido puestas en conocimiento del P. E. y que se traducen en las reformas que esa legislación requiere, en algunos casos, para hacer posible la ejecución de algunos de sus propósitos que resultan de imposible o muy difícil ejecución por virtud de disposiciones de la misma legislación que los contrarían, y, en otros casos, para ajustar esa legislación a las condiciones de vida real que no armonizan con ella.

Este capítulo, referente a reformas convenientes para mejorar la legislación sobre casas baratas, ha sido motivo de algunas apreciaciones vertidas por la Comisión en sus dos memorias publicadas y que, lejos de requerir rectificaciones, deben ser mantenidas por la Comisión. A tales apreciaciones deben agregarse otras sugeridas por los estudios que la Comisión ha hecho posteriormente; y unas y otras han sido reunidas en las proposiciones de reformas hechas al P. E. y, en síntesis, son las siguientes:

1.° Por la Ley 9677, la Comisión no estaba autorizada para enajenar los sobrantes que le quedaran en los terrenos adquiridos, los cuales, por las razones expuestas en la Memoria de 1917, capítulo de las "Cuestiones que suscita la aplicación de la Ley 9677", no siempre pueden ser adquiridos en la extensión y con las formas poligonales estrictamente necesarias.

Esta situación ha sido salvada por la Ley 10.479 que autorizó a la Comisión a "vender en remate público, a un precio no menor que el de su adquisición y previo acuerdo en cada caso del P. E., los sobrantes de los terrenos que adquiera para la construcción de casas baratas; para permutar, tam-

bién con autorización del P. E., los mismos sobrantes por terrenos de propiedad municipal, y para ceder para calles públicas lo que corresponda. El remate autorizado por el presente artículo debe ser aprobado por la Comisión Nacional de Casas Baratas dentro de los quince días de efectuado".

Como se puede observar, la Ley 10.479 anteriormente transcripta excluye la posibilidad de efectuar permutas con el P. E., y eso es una deficiencia lamentable que la Comisión considera necesario salvar, puesto que, muy posiblemente, el P. E. puede encontrarse en condiciones de efectuar negociaciones ventajosas con la Comisión, con beneficio recíproco, tanto o más que la Municipalidad. La Comisión considera pues, conveniente la ampliación de la Ley 10.479 en el sentido indicado.

2.° La cuestión planteada en el mismo capítulo citado de la Memoria de 1917, referente al artículo 24 de la Ley 9677, se mantiene y se agrava a medida que avanza el tiempo y aumentan, naturalmente, los gastos a que esa cuestión se refiere, esto es, la imposibilidad de verificar equitativamente la imputación de los gastos generales al precio de costo de las casas que se construyan.

En el artículo 8.° del Decreto de 21 de Abril de 1917, Reglamentario de la Ley 9677, que la Comisión propuso y el P. E. sancionó, se ha salvado la dificultad autorizando a la Comisión a costear esos gastos con los intereses de 3 % que la Ley establece que se impondrán al capital invertido en construcciones. Pero esta solución es parcial y de circunstancias y debe ser objeto de una reforma legal. La solución del artículo 8.° del Decreto sería aplicable en el momento en que, realizadas algunas construcciones, comiencen estas a devengar el interés previsto. Pero, en primer lugar, el 3 % fijado puede no ser suficiente, en los primeros tiempos, por ser escaso el número de casas construídas, para cubrir los gastos de mantenimiento de la Oficina, administración de las mismas propiedades y difusión y propaganda de la Ley, de los cuales estos últimos pueden y deben llegar a ser importantes, como lo es su objeto y lo son las formas y medios de

realización del mismo determinados en el capítulo pertinente del Decreto Reglamentario citado. En segundo lugar nos encontramos con que la solución del artículo 8.º del Decreto no salva la dificultad señalada respecto de los gastos realizados antes de verificar las construcciones, esto es, durante el período de preparación en que la Comisión ha debido encontrarse forzosamente. Estos gastos no podrían cubrirse en la forma indicada en el artículo 8.º del Decreto por la sencilla razón de que no ha habido casas que rindan el interés señalado. De tal manera, con estos gastos habría que proceder como está indicado en el artículo 24 de la Ley 9677, esto es, cargarlos al precio de costo de las casas. Y resulta planteada nuevamente la cuestión de saber cómo prorratear equitativamente esa carga, que no puede imputarse a todas las casas que se han de construir porque no es posible determinar de antemano su número, ni debe imputarse a las primeras que se hagan, porque no sería justo en razón de que esos gastos han sido hechos en beneficio de todas.

La Comisión no vé mejor solución que la de costear esos gastos con fondos especialmente destinados al efecto. Estos fondos podrían provenir del artículo 21, primera parte, de la Ley 9677, es decir, de la partida que, con fines de fomento de la Ley 9677 y mantenimiento de sus órganos y propaganda, dedicara el P. E. La importancia de esta contribución prevista por la Ley permitiría determinar las porciones que de ella se dedicarían a cada uno de los fines indicados.

Fuera de la solución propuesta quedaría solamente esta otra, a saber: que los gastos en cuestión se costearan sencillamente con los fondos propios de la Ley 9677, cualquiera que fuese su origen, sin imputarlos al precio de costo de las casas.

Este último procedimiento tendría, además, una ventaja importante porque, al establecerse que los fondos en general de la Ley 9677 deberían proveer lo que fuere necesario al mantenimiento de cualquier gasto que demande la ejecución de sus fines, sin imputaciones al costo de las casas, se podría resolver el problema de los ya efectuados en una forma muy satisfactoria, a saber:

Los gastos efectuados son muy inferiores al monto de los

intereses devengados por los Títulos que el P. E. tomó en diciembre de 1914 con una parte del capital de la Ley. Estos intereses constituyen una entrada extraordinaria, un beneficio que la Ley 9677 no había previsto, pues son el fruto de una negociación ocasional como tantas otras que la Comisión podría realizar dentro de sus amplias facultades de administración y cuyo beneficio podría ser objeto de destinos especiales no contrarios al espíritu de la Ley o útiles a sus fines. Nada impide, pues, que se destinen a cubrir los gastos de aquel período preliminar en tanto cuanto fuere necesario.

Este procedimiento ha sido estudiado por la Comisión en todas sus faces. Así, por ejemplo, se ha tenido presente qué, del mismo modo que esos intereses han sido una entrada imprevista por la Ley, podría considerarse imprevista la inmovilización del capital invertido en la compra de terrenos que no han dado beneficios mientras no se edificó en ellos. Pero, resulta que, en primer lugar, puede afirmarse que la Ley no pudo pretender que esa inversión de capitales diera frutos inmediatamente sino que ha debido suponer todo lo contrario, lógicamente. Y, además, y esto es lo mejor del caso, aun aceptando un concepto compensatorio, la situación es favorable, es decir, es mucho más lo ganado por intereses que el interés correspondiente al capital inmovilizado.

El balance al 31 de diciembre de 1918 revela que la Comisión ha recibido hasta esa fecha por intereses de los títulos "Crédito Argentino Interno Ley 8121" la cantidad de $ 552.735.72. Esos recursos, a disposición de la Comisión, que irán en aumento progresivo mientras no se liquiden los títulos, no tienen objeto señalado en la Ley ni en la reglamentación de la misma y pueden no ser capitalizados por tratarse de fondos llegados como "productos accidentales o imprevistos". Si se agrega a esos fondos la suma de 106.455 pesos, sobrante actual del 5 % de bonificación con que fueron tomados los títulos en 1914, tenemos $ 659.190.72. Esta suma sería la destinada a cubrir los gastos y cambios.

Ahora bien: la Contaduría ha procedido al cálculo de los intereses que corresponderían al capital empleado en terrenos, desde la adquisición de los mismos hasta la fecha que en cada caso corresponde. Son, a saber:

Terreno "Parque Olivera" o Villa Ambato (Barrio Alvear). — Precio de adquisición. . . . . . . $ 734.400.—

Capital empleado, efectivo	$ 583.900.—
Títulos vendidos, nominal . . .	„ 175.000.—
Total . . .	$ 758.900.—

$ 583.900.—, al 3 % en 667 días, desde 5 de marzo de 1917 hasta 31 de diciembre de 1918	$ 32.455.10
$ 175.000.—, nominales, al 5 % trimestres vencidos en abril, julio, octubre de 1917 y enero, abril, julio y octubre de 1918 (fecha del último cupón vencido en el año)	„ 15.312.50
	$ 47.767.60
A deducir: alquileres producidos por el terreno . .	„ 2.867.28
Total	$ 44.900.32

Terreno Avenida Asamblea y J. M. Moreno (Barrio Cafferata). — Precio . . . . $ 271.612.11

$ 271.612.11 al 3 % en 411 días, desde 16 de noviembre de 1917 hasta 31 de diciembre de 1918 . .	$ 9.302.71
Total .	$ 9.302.71

Terreno Caseros y 24 de Noviembre (Casa Valentín Alsina). — Precio . . . . . . $ 104.160.—

$ 104.160.— al 3 % en 287 días, desde 20 marzo de 1918, hasta el 31 de diciembre del mismo . .	$ 2.491.16
Total . .	$ 2.491.16

Terreno esquina Tinogasta y Zamudio (Barrio Rawson). — Precio . . . . $ 241.741.50

Capital empleado, desde septiembre 26 de 1918 . .	$ 154.031.06
Idem idem idem Noviembre 29 de 1918 . .	„ 87.710.44
Total . .	$ 241.741.50

$ 154.031.06 al 3 % en 97 días	. $	1.245.08
„ 87.710.44 al 3 % en 33 días	. „	241.20
Total .	. $	1.486.28

RESUMEN

Terreno Barrio Alvear. .	. $	44.900.32
Terreno Barrio Cafferata. .	. „	9.302.71
Terreno Casa Valentín Alsina	. „	2.491.16
Terreno Barrio Rawson .	. „	1.486.28
Total	. $	58.180.47

Lógicamente, es decir, con arreglo a principios de contabilidad, el importe de los intereses correspondientes al capital inmovilizado ($ 58.180.47) debería imputarse al costo de los terrenos beneficiando en igual suma la cuenta de intereses, con lo cual la situación que se contempla sería mejor todavía. Pero, aun admitiendo el concepto vulgar de que los intereses del capital inmovilizado deban descontarse en carácter de erogación inesperada, del importe de los intereses obtenidos en carácter de entrada a su vez inesperada, tendríamos que, como estas suman (con la bonificación de pesos 106.455 con que se recibieron los títulos), $ 659.190,72, si se les restan los 58.180,47 pesos, quedarían $ 501.010,25 para cubrir $ 77.961.47 que importan los gastos generales hasta el 31 de diciembre de 1918. Quedaría, pues, un exceso de $ 523.048.78 moneda nacional (a aumentar siempre mientras existan títulos), para cubrir quebrantos de cambio.

Con una u otra de los soluciones propuestas resulta evidente la necesidad de suprimir la última parte del artículo 24 de la Ley 9677 que es la que provoca la cuestión.

3.° El artículo 21 de la Ley 9677 establece en su segunda parte que la Caja Nacional de Ahorro Postal podrá prestar fondos a la Comisión Nacional de Casas Baratas, con 5 o|o de

interés. Si se tiene presente que la misma Ley, en su artículo 5.°, determina que el interés que deberá devengar el capital que la Comisión invierta en construcciones será de 3 %, surge evidente un quebranto de 2 % para el caso de que se recurriera a los préstamos de la Caja Nacional de Ahorro Postal. Ello importa eliminar, ipso-facto, la supuesta fuente de recursos del artículo 21, segunda parte. Para que dicha fuente pudiera ser utilizada habría necesidad de proveer lo conducente a cubrir ese quebranto o a suprimirlo. Lo primero se obtendría arbitrando recursos especiales, que podrían provenir de la partida que se fijara por el P. E. con arreglo al mismo artículo 21, primera parte; lo segundo, reduciendo el tipo de interés del préstamo (5 %) hasta equilibrarlo con el de la inversión (3 %).

4.° Otra cuestión importante ha resultado de contemplar lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 9677 sobre forma de pago de las casas por los adquirentes frente a la situación creada por el estado actual de la plaza en cuanto a precio de los materiales de construcción. Esta última faz del problema de las construcciones ha demostrado la imposibilidad actual de hacer casas que sean de poco costo. Serán baratas en relación a su calidad; pero, el público destinado a adquirirlas o a alquilarlas, y a juzgar de la eficacia de la Ley 9677, no reconocerá, probablemente, baratura relativa a calidad, sino que pretenderá baratura relativa a sueldos o salarios del momento. Y, como no es posible hacer casas de inferior calidad y las de calidad buena deben costar como tales, el adquirente deberá amortizarlas, dado el sistema de pago impuesto, con cuotas no tan reducidas como sería de desear.

La razón de este hecho es que el artículo 5.° de la Ley 9677 fija un tipo de interés determinado y manda que la amortización sea acumulativa. En tales condiciones, la cuota mensual y el plazo de la amortización son fijos y fatales matemáticamente. La Comisión no podría variar ni una ni otra cosa. El precio de costo, que no puede variar a voluntad de la Comisión, determina fatalmente la mensualidad y el plazo de amortización, por el sistema impuesto.

En síntesis: no siendo posible reducir a voluntad el valor de la construcción, para que las mensualidades de pago no excedan en un determinado momento del límite soportable por el adquirente, según la situación económica general, sería necesario que la Comisión pudiera fijar el tipo de amortización, dentro de un máximo que la Ley fijara, con las precauciones y dentro de las condiciones que se considerase conveniente establecer.

5.° El artículo 6.° de la Ley 9677 establece que en caso de rescisión del contrato de adquisición se devolverá al adquirente el importe de sus cuotas de amortización pagadas, deduciendo el valor de las reparaciones necesarias. Nada dice la Ley sobre el valor locativo de la casa que habrá podido ser ocupada por el adquirente durante varios años. De esta manera las casas destinadas a la venta podrán resultar alquiladas por sólo el interés de 3 % que el artículo autoriza a retener, si se tiene presente que por disposición del mismo artículo la rescisión es unilateralmente voluntaria en favor del adquirente. Es indispensable, pues, reformar la Ley en esa parte estableciendo que, en los casos de rescisión, cualquiera que sea su causa, la devolución de las cuotas abonadas por amortización se hará previo descuento, también, de una suma que represente un ligero recargo sobre el interés de 3 %, a fin de que, convertido el adquirente, por efecto de la rescisión, en simple locatario, salga pagando por alquiler algo más que ese interés sólo. Así se estimularía la adquisición.

6.° Las franquicias acordadas por la Ley 9677, en sus artículos 10, 11, 12 y 13, deben también dar lugar a reformas aclaratorias.

Desde luego debe hacerse notar que dichas franquicias parecen no alcanzar (por lo menos la Ley no es clara al respecto) a los terrenos y construcciones mientras pertenezcan a la Comisión. Si se tiene presente que ésta no es más que un órgano del P. E., una institución representativa del Estado,

se comprende fácilmente que esa situación es anómala. Correspondería, pues, establecer claramente en la Ley que los bienes de la Comisión, sean cuales fueren, estarán exentos de todo gravamen fiscal nacional o municipal, en las mismas condiciones que los demás bienes del Estado.

Corresponde observar también que cada uno de los artículos citados (10, 11, 12 y 13) establece franquicias determinadas para sujetos distintos. Así, el artículo 10 exonera de gravámenes de importación a los materiales que importen la Comisión Nacional de Casas Baratas y las "sociedades" que tengan por objeto construir casas baratas para obreros o empleados. Parece que los términos del artículo excluyen a los materiales que introduzcan con idéntico fin los particulares. Sin embargo, éstos pueden ser colaboradores eficaces a los fines de la Ley. Convendría, pues, generalizar la franquicia.

Observaciones semejantes podrían hacerse respecto de los artículos 11, 12 y 13.

La Comisión cree conveniente uniformar esas disposiciones (11, 12 y 13), exonerando de todo gravamen nacional o municipal, durante un tiempo que se determinaría, a las construcciones que hicieran las sociedades, fundaciones o empresas, para vender o alquilar a obreros o empleados, siempre que sometieran sus planos y sistemas y precios de pago o alquiler a las condiciones que rijan para las similares de la Comisión, y lo mismo para las construcciones que hagan los particulares con los fines y las condiciones determinadas en el actual artículo 11 de la Ley.

Además, cuando las fundaciones, sociedades o empresas tuvieran por objeto "exclusivamente" realizar esas construcciones o facilitar fondos con ese fin, exonerarlas también de los gravámenes nacionales o municipales que pesen sobre su "constitución y funcionamiento".

Convendría establecer, en cada caso o disposición reformadora a que corresponda, que los gravámenes de que se exonerara serían todos menos tales o cuales que se resolviera excluir de la liberación; esto con objeto de evitar dificul-

tades de interpretación semejantes a las que ha motivado la Ley 5315.

7.° El artículo 18 de la Ley 9677 hace poco menos que imposible la aplicación del artículo 16, pues, dentro de las normas universales que rigen las operaciones de seguro, no se conoce sistema que permita devolver al asegurado totalmente las cuotas abonadas como primas. La Comisión, que ha requerido al respecto la opinión de empresas y personas expertas en la materia, cree que lo mejor sería suprimir el artículo 18, tanto más cuanto que la disposición del artículo 16 es facultativa; y suprimir también el artículo 17 para que la Comisión pueda buscar una forma eficaz de seguro practicada directamente por ella misma o mediante contrato con empresas particulares, siempre con aprobación del P. E., lo que podría establecerse en el artículo 16.

8.° La Ley 9677 no autoriza a la Comisión a construir casas baratas en terrenos de particulares que lo soliciten para vivienda propia. La circunstancia de haber recibido varios pedidos en ese sentido y la creencia fundada de que ese procedimiento estaría dentro del espíritu general de la Ley y permitiría ampliar eficazmente su esfera de acción, hacen que la Comisión considere conveniente también esa reforma, con las limitaciones y especificaciones que se determinarían para beneficiar a obreros y empleados.

9.° Una reforma o ampliación más sería conveniente. Consistiría en que se autorizara a la Dirección de las Obras Sanitarias de la Nación y a las municipalidades de la Capital y de las Gobernaciones Nacionales, a admitir, en las construcciones de la naturaleza prevista por la Ley 9677, sistemas de instalaciones sanitarias y de afirmados (esto último en las calles interiores, por lo menos, de los barrios de

casas baratas) menos costosos que los comúnmente indicados en los reglamentos respectivos generales, y cuyas condiciones de higiene, seguridad y estética edilicia se determinarían previamente con las debidas precauciones. Esto permitiría reducir considerablemente el costo de las construcciones. Baste decir que tales obras accesorias, con los reglamentos en vigor, aumentan, en algunos casos, en más del 30 % el costo de las casas baratas.

10.° Otros aspectos de la legislación social se relacionan también con el tema especial de la Ley 9677. En general, puede decirse que influirían favorablemente en sus propósitos todas las reformas que tiendan a eliminar los factores de encarecimiento de los alquileres que traen como consecuencia el mantenimiento de las malas viviendas, para las cuales aquel encarecimiento asegura demanda abundante. Desde luego, la cuestión es muy compleja. A la Comisión le corresponde estudiarla en su aspecto limitado propio, y algo ha adelantado a ese respecto. La Comisión dirigió al Intendente Municipal de la Capital una nota por la cual se ha puesto en comunicación con las autoridades comunales para conciliar esfuerzos tendientes a mejorar las condiciones de las casas de inquilinato de la Capital y eliminar los inconvenientes de la sublocación que es una forma de intermediación encarecedora de la vivienda. De este modo serán atacadas las dos cuestiones fundamentales, a saber: higienización y abaratamiento de la vivienda popular. Igual nota fué posteriormente remitida al Concejo Deliberante quien, al contestarla, solicitó de la Comisión diera sus vistas sobre la materia; tales vistas son las que se expresaron en el informe a que se ha hecho referencia en el Capítulo VIII, primer parágrafo, de esta Memoria. Los inquilinatos, convenientemente reformados, serán una contribución en favor de tales fines que no pueden ser satisfechos totalmente por las construcciones que haga la Comisión, es decir, el Estado, por sí solo. Tales inquilinatos reformados serían, aunque momentáneamente, un aspecto de la colaboración del capital privado, que se deberá manifestar

también en las demás formas previstas por la Ley y estimuladas por sus franquicias: cooperativas, sociedades de beneficiencia, fundaciones altruistas, empresas en general.

La Intendencia Municipal ha acogido también favorablemente la gestión iniciada por la Comisión y ha formulado un padrón de los "conventillos" e inquilinatos, con indicación de su estado y de las reformas que requieren para quedar en las condiciones apetecibles. La importancia del punto se revela elocuentemente con sólo indicar que, según el padrón oficial, en marzo de 1919 los conventillos de la capital eran cerca de 3.000, número excesivo que revela la existencia de toda una cuestión de higiene pública, y que ha de ser más grave aún si se piensa que ese registro oficial no puede contener todo el sinnúmero de habitaciones tan malas como los "conventillos" y que seguramente funcionan subrepticiamente con denominaciones más o menos eufemistas.

La circunstancia de que algunos proyectos se han presentado recientemente en el seno del Concejo Deliberante, (tales como uno del concejal José A. Amuchástegui, referente a modificaciones del reglamento relativo a esas clases de viviendas, y otro del mismo, presentado en sesión del 14 de marzo de 1919, sobre construcción de casas baratas por la Municipalidad), nos permite esperar que se prestará decidido apoyo a las gestiones de la Comisión.

Se comprende, pues, que cualquiera institución legislativa que tienda a uniformar estos esfuerzos ha de ser de positivo beneficio; y el P. E. puede interceder en su favor.

Mientras no se tenga la legislación ideal — y los medios de cumplirla — que permita la expropiación de las viviendas insalubres cuando sus dueños no quieran o no puedan mejorarlas, puede ponerse en práctica un sistema combinado de estímulos y penalidades que podría ser de considerable eficacia.

Buenos Aires, abril 30 de 1919.

PEDRO VERONELLI
Secretario.

CARLOS M. COLL
Presidente.

BALANCE,
PLANILLA COMPARATIVA DE PRECIOS
Y CALCULO DE CONSTRUCCIONES

MOVIMIENTO DE FONDOS Y RECURSOS

Año / Detalle	Parciales	Totales
1917.—		
Diciembre 31. — Existencias:		
	$	$
En el Banco de la Nación:		
En Cuenta Corriente		161.877.04
En Cuenta Títulos (de la Operación realizada por el P. E. en diciembre 30 de 1914)	2.683.100.—	
Diferencias de C|V de Títulos (diciembre 30 de 1914) . .	118.405.—	2.564.695.—
En la Caja		331.16
Disponible . .		2.726.903.20
1918.—		
Diciembre 31. — Ingresos:		
Para la Ley N.° 9677, recibido del Jockey Club y de la Superintendencia de Hipódromos:		
Ley 7102	129.187.79	
Ley 10358	214.363.25	
Intereses devengados por los Títulos hasta 31 de octubre de 1918. . .	131.655.—	
Alquileres percibidos en el año 1918	1.238.65	
Derechos de planos	750.—	477.194.69
Total . .		3.204.097.89
A deducir — Egresos:		
Terreno Caseros y 24 de Noviembre.	104.160.—	
Obra Valentín Alsina	1.957.10	
Terreno Tinogasta y Zamudio .	241.741.50	
Obra Barrio J. F. Cafferata . .	170.—	
Gastos Generales, por cuenta de 1917.	170.—	
Gastos Generales 1918	34.349.32	382.847.92
Existencia .		2.821.249.97

Año	Detalle	Parciales	Totales
1918.—Distribución:			
		$	$
	En el Banco de la Nación:		
	En Cuenta corriente . . .		44.150.93
	En Cuenta Plazo Fijo . . .		300.000.—
	En Cuenta Títulos	2.583.100.—	
Diciembre 31. — Diferencias de C|V de:			
	Títulos	106.455.—	2.476.645.—
	En la Habilitación .	534.04	
	A deducir:		
	Un recibo al cobro	80.—	454.04
	Disponible		2.821.249.97

Buenos Aires, Abril 30 de 1919.

Tomás M. Pearson
Contador

Juan Ochoa
Tesorero

Carlos M. Coll
Presidente

BALANCE DE SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1918

Cuentas	Débitos	Créditos
Banco de la Nación, Cuenta Títulos.	2.583.100.—	
Banco de la Nación, Cuenta a plazo fijo	300.000.—	
Terreno Barrio M. T. de Alvear . .	734.400.—	
Terreno Barrio J. F. Cafferata .	271.612.11	
Terreno Barrio G. Rawson . .	241.741.50	
Obra Valentín Alsina . . .	106.117.10	
Obra Barrio J. F. Cafferata . . .	470.—	
Banco de la Nación, Cta. corriente .	44.150.93	
Habilitación	534.04	
Gastos Generales 1916 (7 meses) .	15.582.78	
Gastos Generales 1917 . .	28.029.37	
Gastos Generales 1918 . .	34.349.32	
Intereses		552.735.72
Diferencias de C|V de Títulos		106.455.—
Alquileres		2.867.28
Derechos de planos		750.—
Ley N.° 9677 . . .		3.697.279.15
	4.360.087.15	4.360.087.15

Buenos Aires, Abril 30 de 1919.

Tomás M. Pearson
Contador

Juan Ochoa
Tesorero

Carlos M. Coll
Presidente

Nº de Orden	Designacion de los Materiales	Unidad	Años			
			1911	1915	1918	1919
1	Cal de Cordoba	Ton.	50.00	45,00	70,00	59,00
2	Cal del Azul	,,	26,00	26,00	50,00	55,00
3	Arena Oriental	M³	6,00	5,60	6,50	7,00
4	Ladrillos Comunes	Millar	30,00	27,00	22,00	30,00
5	,, de Maquina	,,	43,00	45,00	48,50	50,00
6	Hierr. doble T (P.N.)	Ton.	90,00	160,00	450,00	477,90
7	Pino Blanco Nº5, en Tablas	P.c.²	0,50	0,33	0,60	0,90
8	,, Spruce, en Tablas y Tablones	,,	0,14	0,16	0,43	0,50
9	,, Tea, en Tirantes	,,	0,15	0,16	0,40	0,46
10	,, ,, Machihembrado	,,	0,16	0,19	0,42	0,48
11	Cedro en Tablas	,,	0,22	0,24	0,40	0,50
12	Maderas Duras (Precio Medio)	M³	60,00	65,00	90,00	130,00
13	Vidrios dobles comunes	M²	3.50	3,50	de 10,80 á 17,00	12.00
14	Yeso Blanco	Ton.				45,00
15	,, Tosco ó Negro	,,				40,00
16	Mosaicos calcareos	M².	de 2,50 á 5.00	de 3,00 á 5,00	de 4,00 á 7,00	de 4,90 á 8,00
17	,, Graniticos	,,	de 3,50 á 7,50	de 4,00 á 8,00	de 5,00 á 9,00	de 5,20 á 10,00
18	,, de Vereda	,,	2,50	3,00	3,80	3,80
19	Cemento Portland	Barric	7,50	12,00	36,00	32,00
20	Marmol blanco comun de 0,04 m. de espesor	M²	24,00	26,00	28,00	33,00

21	" " " " " " " "					
22	Celocias de cedro	"	20,00	22,00	26,00	28,00
23	Puertas Vidrieras y Ventanas de Cedro (Tipo Corriente)	"	24,00	28,00	34,00	40,00
24	Persianas de Pino á Tablas, con cadenas, etc.	"	10,00	11,00	16,50	20,00
25	Tejas Estrangeras, Tipo Sacoman	Millar	120,00	150,00	450,00	450,00
26	Baldosas Francesas para Pisos	"	65,00	80,00	140,00	120,00
27	Azulejos Blancos de 0,15 × 0.15 m.	"	132,00	110,00	300,00	180,00
28	Manijas de Bronce Niquelado (Tipo Corriente).	Juego	1,00	1,30	2,00	2,00
29	Cordon de Granito (Tipo Municipal).	M.L.		10,00	8,00	
30	Adoquinado de Granito (Tipo Municipal)	M²		14,50	13,50	
31	Pintura al Aceite, á Tres Manos, de la Carpinteria	"	1,50	1,50	2,50	3,00
32	" " " " " " " " Herreria	"	1,50	1,50	2,50	3,00
33	Blanqueo á la Cal, á Tres Manos, liso	"	0,12	0,12	0,15	0,15
34	" " " " " " " con Recuadros.	"	0,17	0,17	0,20	0,20
35	Aceite Estrangero	Tambor	16,00			45,00
36	Cerusa	Tarro	3,00			9,00
37	Aguarraz	Cajón	24,00			50,00
38	Barniz Carriage	Galón	11,00			18,00
39	Adoquines de Madera	Millar		56,00	48,00	55,00
40	Instalaciones Electricas (por Boca de Conexion)	N°	30,00	33,00	50,00	50,00
41	Movimiento de Tierra	M³	1,50	2.00	3.00	2,70.

Raúl P. Palma

PROGRESION DE REEMBOLSOS Y CONSTRUCCIONES

Datos explicativos del presente cálculo

1.° — Está basado en la entrada de fondos para nuevas construcciones provenientes de las cuotas mensuales relativas a la venta de 257 casas individuales a $ 7.000 cada una, cuya edificación debe realizarse posiblemente en los años 1919 y 1920, con el capital de $ 1.800.000.

2.° — Admitiendo como concluidas y vendidas a fin de diciembre de 1920 las 257 casas la amortización mensual de $ 46.70 por cada casa empezará a cobrarse en enero 1921, fecha desde la cual arrranca este cálculo.

3.° — Como la construcción de este tipo de casas se realiza en el término de cuatro meses la Comisión encargaría la edificación de las nuevas casas, en proporción a los ingresos probables, desde el primer mes de la percepción de cuotas a fin de que se hallen terminadas al vencimiento del primer cuatrimestre, y así sucesivamente. A tal efecto se han hecho los cálculos basados en las entradas de cada cuatrimestre.

4.° — En previsión de una posible disminución en los ingresos en el caso de que algún comprador resuelva rescindir el contrato y en el de que otros incurran en mora en el pago se establece una rebaja uniforme del diez por ciento sobre las entradas. De este modo se obtendrá un cálculo lo más aproximado que sea posible del resultado cuya finalidad es el de saber cuántas casas se podrán construir con el capital inicial de $ 1.800.000, en el término de 15 años y 9 meses que es el plazo de los contratos de venta.

Cálculo para saber cuántas casas individuales se podrán construir en el plazo de quince años y nueve meses con un capital de $ 1.800.000 y mediante la inversión del importe de las cuotas mensuales percibidas en ese plazo.

AÑO	MES	Procedencia de los fondos ingresados	Sumas recibidas por pago de mensualidades	Rebaja diez por ciento sobre cuotas	Saldo líquido incluso el sobrante del cuatrimestre	Valores disponibles invertidos en la construcción de casas: Número de casas	Valores disponibles invertidos en la construcción de casas: Su monto	Sobrante de fondos que pasa al cuatrimestre siguiente
1920	Enero a Diciembre	Capital inicial de $ 1.800.000 invertido en la edificación de	—	—	—	257	1.799.000	1.000.00
1921		Sobrante capital inicial	1.000.00	—	—	—	—	—
	Enero	Cuota mensual de las 257 casas construídas en 1920	12.001.90	—	—	—	—	—
	Febrero	Idem	12.001.90	—	—	—	—	—
	Marzo	Idem	12.001.90	—	—	—	—	—
	Abril	Idem	12.001.90	—	—	—	—	—
			49.007.60	4.900.76	44.106.84	6	42.000	2.106.84
		SOBRANTE	2.106.84	—	—	—	—	—
	Mayo	Cuota 257 casas	12.001.90	—	—	—	—	—
		» 6 casas nuevas	280.20	—	—	—	—	—
	Junio	» 263 casas	12.282.10	—	—	—	—	—
	Julio	Idem	12.282.10	—	—	—	—	—
	Agosto	Idem	12.282.10	—	—	—	—	—
			51.235.24	4.912.84	46.322.40	6	42.000	4.322.40
		SOBRANTE	4.322.40	—	—	—	—	—
	Septiembre	Cuotas 263 casas	12.282.10	—	—	—	—	—
		» 6 casas nuevas	280.20	—	—	—	—	—
	Octubre	» 269 casas	12.562.30	—	—	—	—	—
	Noviembre	Idem	12.562.30	—	—	—	—	—
	Diciembre	Idem	12.562.30	—	—	—	—	—
			54.571.60	5.024.92	49.546.68	7	49.000	546.68
1922		SOBRANTE	546.68	—	—	—	—	—
	Enero	Cuotas 269 casas	12.562.30	—	—	—	—	—
		» 7 casas nuevas	326.90	—	—	—	—	—
	Febrero	» 276 casas	12.889.20	—	—	—	—	—
	Marzo	Idem	12.889.20	—	—	—	—	—
	Abril	Idem	12.889.20	—	—	—	—	—
			52.103.48	5.155.68	46.947.80	6	42.000	4.947.80

		SOBRANTE	4.947.80	—	—	—	—	—
	Mayo	Cuotas 276 casas	12.889.20	—	—	—	—	—
		» 6 casas nuevas	280.20	—	—	—	—	—
	Junio	» 282 casas	13.169.40	—	—	—	—	—
	Julio	Idem	13.169.40	—	—	—	—	—
	Agosto	Idem	13.169.40	—	—	—	—	—
			57.625.40	5.267.76	52.357.64	7	49.000	3.357.64
		SOBRANTE	3.357.64	—	—	—	—	—
	Septiembre	Cuotas 282 casas	13.169.40	—	—	—	—	—
		» 7 casas nuevas	326.90	—	—	—	—	—
	Octubre	» 289 casas	13.496.30	—	—	—	—	—
	Noviembre	Idem	13.496.30	—	—	—	—	—
	Diciembre	Idem	13.496.30	—	—	—	—	—
			57.342.84	5.398.52	51.944.32	7	49.000	2.944.32
		SOBRANTE	2.944.32	—	—	—	—	—
1923	Enero	Cuotas 289 casas	13.496.30	—	—	—	—	—
		» 7 casas nuevas	326.90	—	—	—	—	—
	Febrero	» 296 casas	13.823.20	—	—	—	—	—
	Marzo	Idem	13.823.20	—	—	—	—	—
	Abril	Idem	13.823.20	—	—	—	—	—
			58.237.12	5.529.28	52.707.84	7	49.000	3.707.84
		SOBRANTE	3.707.84	—	—	—	—	—
	Mayo	Cuotas 296 casas	13.823.20	—	—	—	—	—
		» 7 casas nuevas	326.90	—	—	—	—	—
	Junio	» 303 casas	14.150.10	—	—	—	—	—
	Julio	Idem	14.150.10	—	—	—	—	—
	Agosto	Idem	14.150.10	—	—	—	—	—
			60.308.24	5.660.04	54.648.20	7	49.000	5.648.20
		SOBRANTE	5.648.20	—	—	—	—	—
	Septiembre	Cuotas 303 casas	14.150.10	—	—	—	—	—
		» 7 casas nuevas	326.90	—	—	—	—	—
	Octubre	» 310 casas	14.477.00	—	—	—	—	—
	Noviembre	Idem	14.477.00	—	—	—	—	—
	Diciembre	Idem	14.477.00	—	—	—	—	—
			63.556.20	5.790.80	57.675.40	8	56.000	1.765.40
				47.640.60		318	2.226.000	

Cálculo para saber cuántas casas individuales se podrán construir en el plazo de quince años y nueve meses con un capital de $ 1.800.000 y mediante la inversión del importe de las cuotas mensuales percibidas en ese plazo.

AÑO	MES	Procedencia de los fondos ingresados	Sumas recibidas por pago de mensualidades	Rebaja diez por ciento sobre cuotas	Saldo líquido incluso el sobrante del cuatrimestre	Valores disponibles invertidos en la construcción de casas		Sobrante de fondos que pasa al cuatrimestre siguiente
						Número de casas	Su monto	
1924		SOBRANTE	1.765.40	—	—	—	—	—
	Enero	Cuotas 310 casas	14.477.00	—	—	—	—	—
		» 8 casas nuevas	373.60	—	—	—	—	—
	Febrero	» 318 casas	14.850.60	—	—	—	—	—
	Marzo	Idem	14.850.60	—	—	—	—	—
	Abril	Idem	14.850.60	—	—	—	—	—
			61.167.80	5.940.24	55.227.56	7	49.000	6.227.56
		SOBRANTE	6.227.56	—	—	—	—	—
	Mayo	Cuotas 318 casas	14.850.60	—	—	—	—	—
		» 7 casas nuevas	326.90	—	—	—	—	—
	Junio	» 325 casas	15.177.50	—	—	—	—	—
	Julio	Idem	15.177.50	—	—	—	—	—
	Agosto	Idem	15.177.50	—	—	—	—	—
			66.937.56	6.071.00	60.866.56	8	56.000	4.866.56
		SOBRANTE	4.866.56	—	—	—	—	—
	Septiembre	Cuotas 325 casas	15.177.50	—	—	—	—	—
		» 8 casas nuevas	373.60	—	—	—	—	—
	Octubre	» 333 casas	15.551.10	—	—	—	—	—
	Noviembre	Idem	15.551.10	—	—	—	—	—
	Diciembre	Idem	15.551.10	—	—	—	—	—
			67.070.96	6.220.44	60.850.52	8	56.000	4.850.52
1925		SOBRANTE	4.850.52	—	—	—	—	—
	Enero	Cuotas 333 casas	15.551.10	—	—	—	—	—
		» 8 casas nuevas	373.60	—	—	—	—	—
	Febrero	» 341 casas	15.924.70	—	—	—	—	—
	Marzo	Idem	15.924.70	—	—	—	—	—
	Abril	Idem	15.924.70	—	—	—	—	—
			68.549.32	6.369.88	62.179.44	8	56.000	6.179.44

	Junio	» 349 casas	16.298.30	—	—	—	—	—
	Julio	Idem	16.298.30	—	—	—	—	—
	Agosto	Idem	16.298.30	—	—	—	—	—
			71.372.64	6.519.32	64.853.32	9	63.000	1.853.32
		SOBRANTE	1.853.32	—	—	—	—	—
	Septiembre	Cuotas 349 casas	16.298.30	—	—	—	—	—
		» 9 casas nuevas	420.30	—	—	—	—	—
	Octubre	» 358 casas	16.718.60	—	—	—	—	—
	Noviembre	Idem	16.718.60	—	—	—	—	—
	Diciembre	Idem	16.718.60	—	—	—	—	—
			68.727.72	6.687.44	62.040.28	8	56.000	6.040.28
1926		SOBRANTE	6.040.28	—	—	—	—	—
	Enero	Cuotas 358 casas	16.718.60	—	—	—	—	—
		» 8 casas nuevas	373.60	—	—	—	—	—
	Febrero	» 366 casas	17.092.20	—	—	—	—	—
	Marzo	Idem	17.092.20	—	—	—	—	—
	Abril	Idem	17.092.20	—	—	—	—	—
			74.409.08	6.836.88	67.572.20	9	63.000	4.572.20
		SOBRANTE	4.572.20	—	—	—	—	—
	Mayo	Cuotas 366 casas	17.092.20	—	—	—	—	—
		» 9 casas nuevas	420.30	—	—	—	—	—
	Junio	» 375 casas	17.512.50	—	—	—	—	—
	Julio	Idem	17.512.50	—	—	—	—	—
	Agosto	Idem	17.512.50	—	—	—	—	—
			74.622.20	7.005.00	67.617.20	9	63.000	4.617.20
		SOBRANTE	4.617.20	—	—	—	—	—
	Septiembre	Cuotas 374 casas	17.512.50	—	—	—	—	—
		» 9 casas nuevas	420.30	—	—	—	—	—
	Octubre	» 384 casas	17.932.80	—	—	—	—	—
	Noviembre	Idem	17.932.80	—	—	—	—	—
	Diciembre	Idem	17.932.80	—	—	—	—	—
			76.348.40	7.173.12	69.175.28	9	63.000	6.175.28
				106.463.92		393	2.751.000	

Cálculo para saber cuántas casas individuales se podrán construir en el plazo de quince años y nueve meses con un capital de $ 1.800.000 y mediante la inversión del importe de las cuotas mensuales percibidas en ese plazo.

AÑO	MES	Procedencia de los fondos ingresados	Sumas recibidas por pago de mensualidades	Rebaja diez por ciento sobre cuotas	Saldo líquido incluso el sobrante del cuatrimestre	Valores disponibles invertidos en la construcción de casas		Sobrante de fondos que pasa al cuatrimestre siguiente
						Número de casas	Su monto	
1927		SOBRANTE	6.175.28	—	—	—	—	—
	Enero	Cuotas 384 casas	17.932.80	—	—	—	—	—
		» 9 casas nuevas	420.30	—	—	—	—	—
	Febrero	» 393 casas	18.353.10	—	—	—	—	—
	Marzo	Idem	18.353.10	—	—	—	—	—
	Abril	Idem	18.353.10	—	—	—	—	—
			79.587.68	7.341.24	72.246.44	10	70.000	2.246.44
		SOBRANTE	2.246.44	—	—	—	—	—
	Mayo	Cuotas 393 casas	18.353.10	—	—	—	—	—
		» 10 casas nuevas	467.00	—	—	—	—	—
	Junio	» 403 casas	18.820.10	—	—	—	—	—
	Julio	Idem	18.820.10	—	—	—	—	—
	Agosto	Idem	18.820.10	—	—	—	—	—
			77.526.84	7.528.04	69.998.80	9	63.000	6.998.80
		SOBRANTE	6.998.80	—	—	—	—	—
	Septiembre	Cuotas 403 casas	18.820.10	—	—	—	—	—
		» 9 casas nuevas	420.30	—	—	—	—	—
	Octubre	» 412 casas	19.240.40	—	—	—	—	—
	Noviembre	Idem	19.240.40	—	—	—	—	—
	Diciembre	Idem	19.240.40	—	—	—	—	—
			83.960.40	7.696.16	76.264.24	10	70.000	6.264.24
1928		SOBRANTE	6.264.24	—	—	—	—	—
	Enero	Cuotas 412 casas	19.240.40	—	—	—	—	—
		» 10 casas nuevas	467.00	—	—	—	—	—
	Febrero	» 422 casas	19.707.40	—	—	—	—	—
	Marzo	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

	Agosto	Idem	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
			81.095.28	8.088.44	73.006.84	10	70.000	3.006.84
		SOBRANTE	3.006.84	—	—	—	—	—
	Septiembre	Cuotas 433 casas	20.221.10	—	—	—	—	—
		» 10 casas nuevas	467.00	—	—	—	—	—
	Octubre	» 443 casas	20.688.10	—	—	—	—	—
	Noviembre	Idem	20.688.10	—	—	—	—	—
	Diciembre	Idem	20.688.10	—	—	—	—	—
			85.759.24	8.275.24	77.484.00	11	77.000	484.00
1929		SOBRANTE	484.00	—	—	—	—	—
	Enero	Cuotas 443 casas	20.688.10	—	—	—	—	—
		» 11 casas nuevas	513.70	—	—	—	—	—
	Febrero	» 454 casas	21.201.80	—	—	—	—	—
	Marzo	Idem	21.201.80	—	—	—	—	—
	Abril	Idem	21.201.80	—	—	—	—	—
			85.291.20	8.480.72	76.810.48	10	70.000	6.810.48
		SOBRANTE	6.810.48	—	—	—	—	—
	Mayo	Cuotas 454 casas	21.201.80	—	—	—	—	—
		» 10 casas nuevas	467.00	—	—	—	—	—
	Junio	» 464 casas	21.668.80	—	—	—	—	—
	Julio	Idem	21.668.80	—	—	—	—	—
	Agosto	Idem	21.668.80	—	—	—	—	—
			93.485.68	8.667.52	84.818.16	12	84.000	818.16
		SOBRANTE	818.16	—	—	—	—	—
	Septiembre	Cuotas 464 casas	21.668.80	—	—	—	—	—
		» 12 casas nuevas	560.40	—	—	—	—	—
	Octubre	» 476 casas	22.229.20	—	—	—	—	—
	Noviembre	Idem	22.229.20	—	—	—	—	—
	Diciembre	Idem	22.229.20	—	—	—	—	—
			89.734.96	8.891.68	80.843.28	11	77.000	3.843.28
				179.315.92	—	487	3.409.000	—

Cálculo para saber cuántas casas individuales se podrán construir en el plazo de quince años y nueve meses con un capital de $ 1.800.000 y mediante la inversión del importe de las cuotas mensuales percibidas en ese plazo.

AÑO	MES	Procedencia de los fondos ingresados	Sumas recibidas por pago de mensualidades	Rebaja diez por ciento sobre cuotas	Saldo líquido incluso el sobrante del cuatrimestre	Valores disponibles invertidos en la construcción de casas: Número de casas	Valores disponibles invertidos en la construcción de casas: Su monto	Sobrante de fondos que pasa al cuatrimestre siguiente
1930		SOBRANTE	3.843.28	—	—	—	—	—
	Enero	Cuotas 476 casas	22.229.20	—	—	—	—	—
		» 11 casas nuevas	513.70	—	—	—	—	—
	Febrero	» 487 casas	22.742.90	—	—	—	—	—
	Marzo	Idem	22.742.90	—	—	—	—	—
	Abril	Idem	22.742.90	—	—	—	—	—
			94.814.88	9.097.16	85.717.72	12	84.000	1.717.72
		SOBRANTE	1.717.72	—	—	—	—	—
	Mayo	Cuotas 487 casas	22.742.90	—	—	—	—	—
		» 12 casas nuevas	560.40	—	—	—	—	—
	Junio	» 499 casas	23.303.30	—	—	—	—	—
	Julio	Idem	23.303.30	—	—	—	—	—
	Agosto	Idem	23.303.30	—	—	—	—	—
			94.930.92	9.321.32	85.609.60	12	84.000	1.609.60
		SOBRANTE	1.609.60	—	—	—	—	—
	Septiembre	Cuotas 499 casas	23.303.30	—	—	—	—	—
		» 12 casas nuevas	560.40	—	—	—	—	—
	Octubre	» 511 casas	23.863.70	—	—	—	—	—
	Noviembre	Idem	23.863.70	—	—	—	—	—
	Diciembre	Idem	23.863.70	—	—	—	—	—
			97.064.40	9.545.48	87.518.92	12	84.000	3.518.92
1931		SOBRANTE	3.518.92	—	—	—	—	—
	Enero	Cuotas 511 casas	23.863.70	—	—	—	—	—
		» 12 casas nuevas	560.40	—	—	—	—	—
	Febrero	» 523 casas	24.424.10	—	—	—	—	—

	Junio	» [illegible] casas	[illegible]	—	—	—	—	—
	Julio	Idem	25.031.20	—	—	—	—	—
	Agosto	Idem	25.031.20	—	—	—	—	—
			100.570.48	10.012.48	90.558.00	12	81.000	6.558.00
		SOBRANTE	6.558.00	—	—	—	—	—
	Septiembre	Cuotas 536 casas	25.031.20	—	—	—	—	—
		» 12 casas nuevas	560.40	—	—	—	—	—
	Octubre	» 548 casas	25.591.60	—	—	—	—	—
	Noviembre	Idem	25.591.60	—	—	—	—	—
	Diciembre	Idem	25.591.60	—	—	—	—	—
			108.924.40	10.236.64	98.687.76	14	98.000	687.76
		SOBRANTE	687.76	—	—	—	—	—
1932	Enero	Cuotas 548 casas	25.591.60	—	—	—	—	—
		» 14 casas nuevas	653.80	—	—	—	—	—
	Febrero	» 562 casas	26.345.40	—	—	—	—	—
	Marzo	Idem	26.245.40	—	—	—	—	—
	Abril	Idem	26.245.40	—	—	—	—	—
			105.669.36	10.498.16	95.171.20	13	91.000	4.171.20
		SOBRANTE	4.171.20	—	—	—	—	—
	Mayo	Cuotas 562 casas	26.245.40	—	—	—	—	—
		» 13 casas nuevas	607.10	—	—	—	—	—
	Junio	» 575 casas	26.852.50	—	—	—	—	—
	Julio	Idem	26.852.50	—	—	—	—	—
	Agosto	Idem	26.852.50	—	—	—	—	—
			111.581.20	10.741.00	100.840.20	14	98.000	2.840.20
		SOBRANTE	2.840.20	—	—	—	—	—
	Septiembre	Cuotas 575 casas	26.852.50	—	—	—	—	—
		» 14 casas nuevas	653.80	—	—	—	—	—
	Octubre	» 589 casas	27.500.30	—	—	—	—	—
	Noviembre	Idem	27.506.30	—	—	—	—	—
	Diciembre	Idem	27.306.30	—	—	—	—	—
			112.865.40	11.002.52	101.862.88	14	98.000	3.862.88
				269.540.32	—	603	4.221.000	—

Cálculo para saber cuántas casas individuales se podrán construir en el plazo de quince años y nueve meses con un capital de $ 1.800.000 y mediante la inversión del importe de las cuotas mensuales percibidas en ese plazo.

AÑO	MES	Procedencia de los fondos ingresados	Sumas recibidas por pago de mensualidades	Rebaja diez por ciento sobre cuotas	Saldo líquido incluso el sobrante del cuatrimestre	Valores disponibles invertidos en la construcción de casas		Sobrante de fondos que pasa al cuatrimestre siguiente
						Número de casas	Su monto	
1933		SOBRANTE	3.862.88	—	—	—	—	—
	Enero	Cuotas 589 casas	27.506.30	—	—	—	—	—
		» 14 casas nuevas	.653.80	—	—	—	—	—
	Febrero	» 603 casas	28.160.10	—	—	—	—	—
	Marzo	Idem	28.160.10	—	—	—	—	—
	Abril	Idem	28.160.10	—	—	—	—	—
			116.503.28	11.264.04	105.239.24	15	105.000	239.24
		SOBRANTE	239.24	—	—	—	—	—
	Mayo	Cuotas 603 casas	28.100.10	—	—	—	—	—
		» 15 casas nuevas	700.50	—	—	—	—	—
	Junio	» 618 casas	28.860.60	—	—	—	—	—
	Julio	Idem	28.860.60	—	—	—	—	—
	Agosto	Idem	28.860.60	—	—	—	—	—
			115.681.64	11.544.24	104.137.40	14	98.000	6.137.40
		SOBRANTE	6.137.40	—	—	—	—	—
	Septiembre	Cuotas 618 casas	28.860.60	—	—	—	—	—
		» 14 casas nuevas	653.80	—	—	—	—	—
	Octubre	» 632 casas	29.514.40	—	—	—	—	—
	Noviembre	Idem	29.514-40	—	—	—	—	—
	Diciembre	Idem	29.514.40	—	—	—	—	—
			124.195.00	11 805.76	112.389.24	16	112.000	389.24
1934		SOBRANTE	389.24	—	—	—	—	—
	Enero	Cuotas 632 casas	29.514.40	—	—	—	—	—
		» 16 casas nuevas	747.20	—	—	—	—	—
	Febrero	» 648 casas	30.261.60	—	—	—	—	—
	Marzo	Idem	30.261.60	—	—	—	—	—

	Agosto	Idem	[illegible]					—
			128.179.40	12.384.84	115.794.56	16	112.000	3.794.56
		SOBRANTE	3.794.56	—	—	—	—	—
	Septiembre	Cuotas 663 casas	30.962.10	—	—	—	—	—
		» 16 casas nuevas	747.20	—	—	—	—	—
	Octubre	» 679 casas	31.709.30	—	—	—	—	—
	Noviembre	Idem	31.709.30	—	—	—	—	—
	Diciembre	Idem	31.709.30	—	—	—	—	—
			130.631.76	12.683.72	117.948.04	16	112.000	5.948.04
1935		SOBRANTE	5.948.04	—	—	—	—	—
	Enero	Cuotas 679 casas	31.709.30	—	—	—	—	—
		» 16 casas nuevas	747.20	—	—	—	—	—
	Febrero	» 695 casas	32.456.50	—	—	—	—	—
	Marzo	Idem	32.456.50	—	—	—	—	—
	Abril	Idem	32.456.50	—	—	—	—	—
			135.774.04	12.982.60	122.791.44	17	119.000	3.791.44
		SOBRANTE	3.791.44	—	—	—	—	—
	Mayo	Cuotas 695 casas	32.456.50	—	—	—	—	—
		» 17 casas nuevas	793.90	—	—	—	—	—
	Junio	» 712 casas	33.250.40	—	—	—	—	—
	Julio	Idem	33.250.40	—	—	—	—	—
	Agosto	Idem	33.250.40	—	—	—	—	—
			136.793.04	13.300.16	123.492.88	17	119.000	4.492.88
		SOBRANTE	4.492.88	—	—	—	—	—
	Septiembre	Cuotas 712 casas	33.250.40	—	—	—	—	—
		» 17 casas nuevas	793.90	—	—	—	—	—
	Octubre	» 729 casas	34.044.30	—	—	—	—	—
	Noviembre	Idem	34.044.30	—	—	—	—	—
	Diciembre	Idem	34.044.30	—	—	—	—	—
			140.670.08	13.617.72	127.052.36	18	126.000	1.052.36
				381.228.04	—	747	5.229.000	—

Cálculo para saber cuántas casas individuales se podrán construir en el plazo de quince años y nueve meses con un capital de $ 1.800.000 y mediante la inversión del importe de las cuotas mensuales percibidas en ese plazo.

AÑO	MES	Procedencia de los fondos ingresados	Sumas recibidas por pago de mensualidades	Rebaja diez por ciento sobre cuotas	Saldo líquido incluso el sobrante del cuatrimestre	Valores disponibles invertidos en la construcción de casas: Número de casas	Valores disponibles invertidos en la construcción de casas: Su monto	Sobrante de fondos que pasa al cuatrimestre siguiente
1936		SOBRANTE	1.052.36	—	—	—	—	—
	Enero	Cuotas 729 casas	34.044.30	—	—	—	—	—
		» 18 casas nuevas	840.60	—	—	—	—	—
	Febrero	» 747 casas	34.884.90	—	—	—	—	—
	Marzo	Idem	34.884.90	—	—	—	—	—
	Abril	Idem	34.884.90	—	—	—	—	—
			140.591.96	13.953.96	126.638.00	18	126.000	638.00
		SOBRANTE	638.00	—	—	—	—	—
	Mayo	Cuotas 747 casas	34.884.90	—	—	—	—	—
		» 18 casas nuevas	840.60	—	—	—	—	—
	Junio	» 765 casas	35.725.50	—	—	—	—	—
	Julio	Idem	35.725.50	—	—	—	—	—
	Agosto	Idem	35.725.50	—	—	—	—	—
			143.540.00	14.290.20	129.249.80	18	126.000	3.249.80
		SOBRANTE	3.249.80	—	—	—	—	—
	Septiembre (último mes)	Cuotas 765 casas	35.725.50	—	—	—	—	—
		» 18 casas nuevas	840.60	3.656.61	36.159.29	5	35.000	1.159.29
			39.815.90					
				413.128.81		788	5.516.000	

IMPORTE TOTAL DE LA REBAJA 10 % .... $ 413.128.81

NUMERO DE CASAS CONSTRUIDAS 788

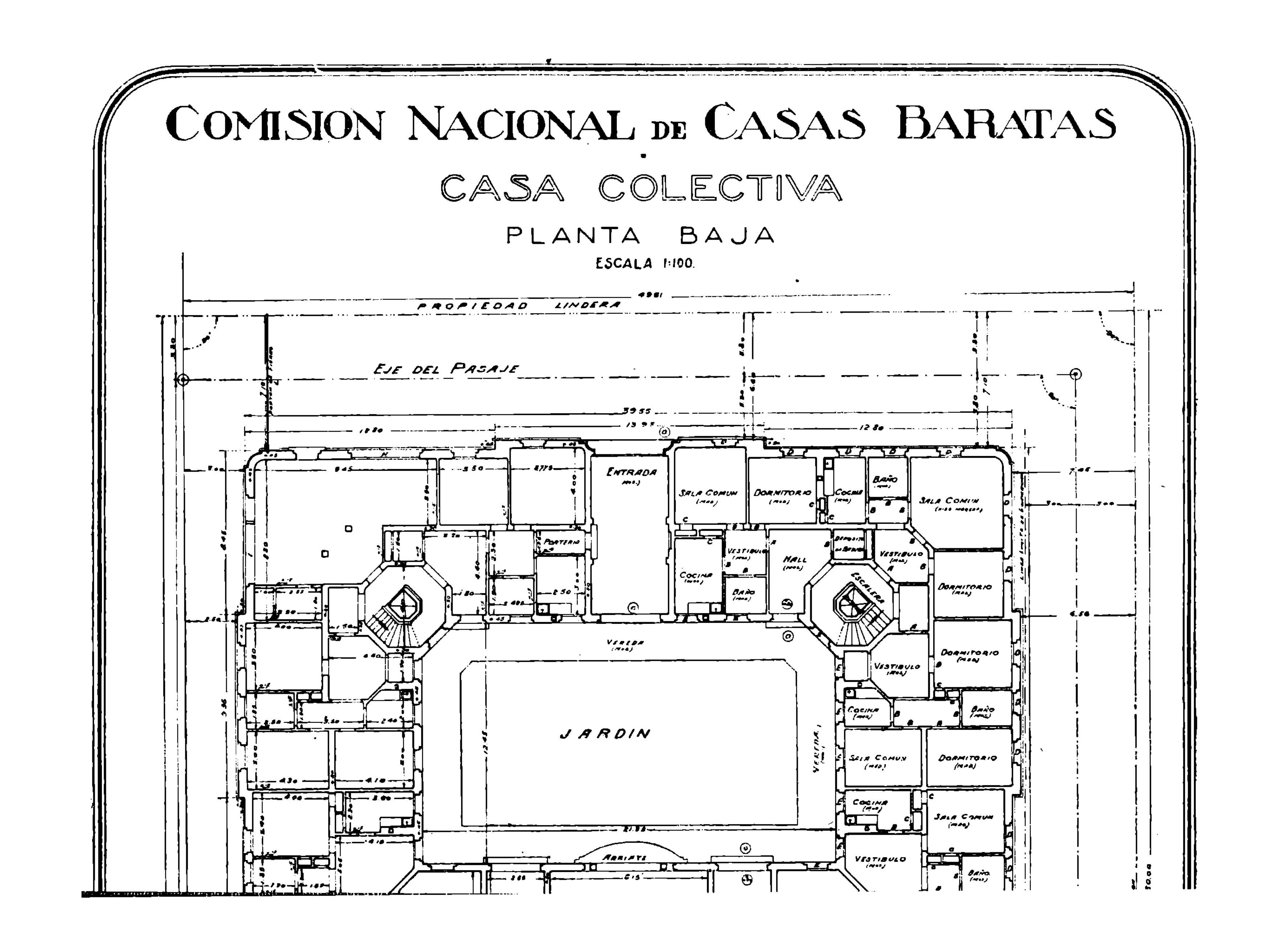
COSTO DE LAS MISMAS .... $ 5.516.000

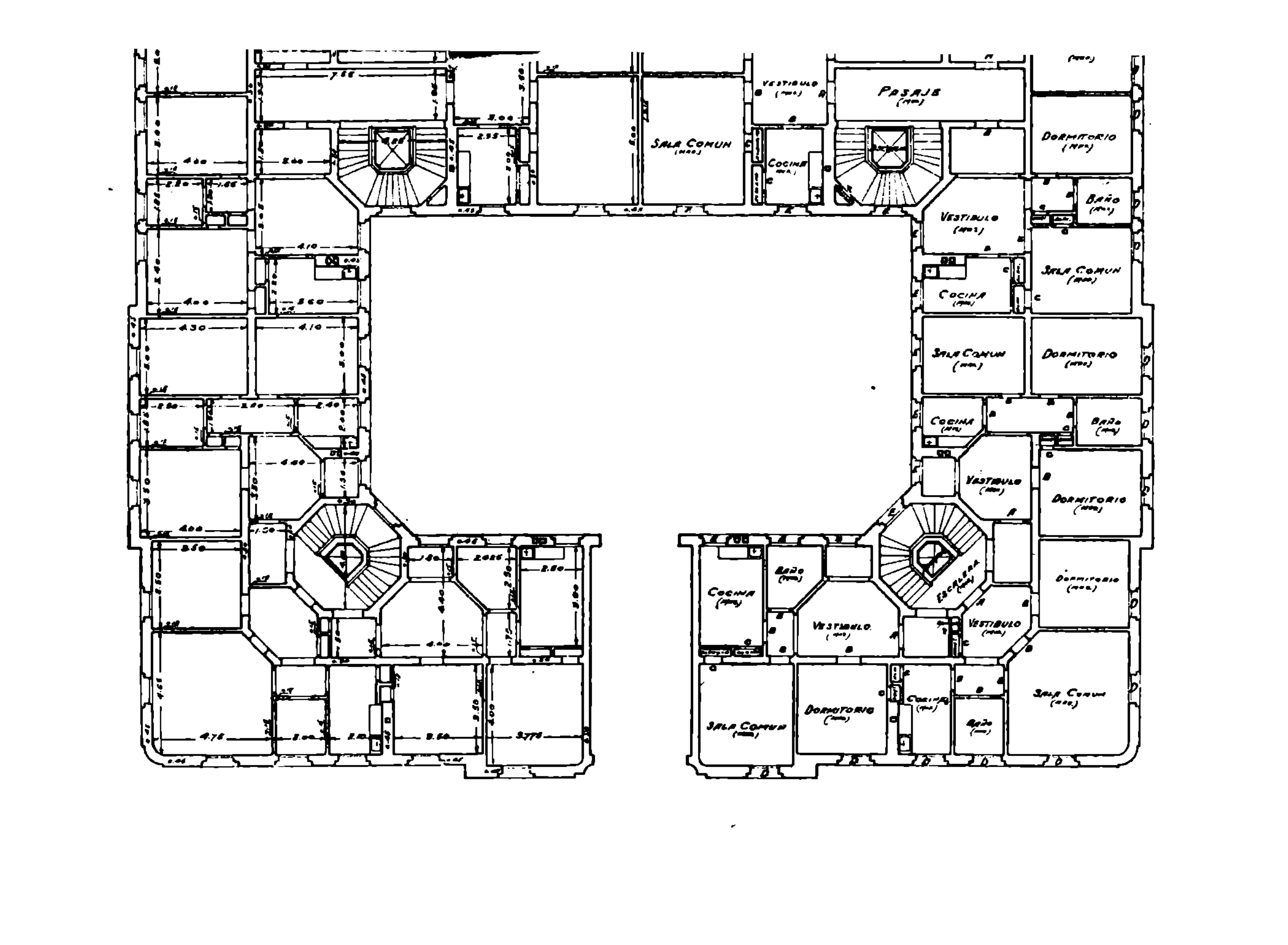
RESUMEN

Con el capital indicado se construirán 257 casas individuales, valor de $ 7.000 cada una, o sea por un importe total de $ 1.799.000, cuya amortización, en el plazo establecido de quince años y nueve meses, habrá producido la suma de	$ 2.268.359.10	
de la que se ha rebajado el 10 %. .	„ 226.835.91	
quedando un saldo líquido de . .		$ 2.041.523.19
para construcción de otras casas individuales, a medida que se vayan cobrando las mensualidades de dichas 257 casas, de manera que cada cuatrimestre aumentará el número de casas y, por consiguiente, el importe de las cuotas mensuales.		
Al término del plazo indicado, se habrán edificado otras 531 casas, desde el número de 19 el primer año, hasta el de 52 el 15º año, formando así, con las primeras 257, un total de casas construídas y vendidas en el plazo de quince años y nueve meses, de 788 (setecientos ocheta y ocho).		
El monto de lascuotas aportadas por las 531 casas será de . . .	$ 1.862.929.00	
menos la rebaja del 10 % . .	„ 186.292.90	
Producto líquido de las 531 casas.		$ 1.676.636.10
estando amortizadas sólo parcialmente al término del plazo, base de este cálculo.		
Total neto producido por las 788 casas.		$ 3.718.159.29
Agregando a esta suma el costo de las 257 primeras casas . . .		„ 1.799.000.00
obtendremos un total de. .		$ 5.517 159.29
Costo de las 788 casas, a $ 7.000 cada una		„ 5.516.000.—

Fondos sobrantes al finalizar la operación, cuya cifra representa el sobrante que aparece en la planilla de cálculos	**$ 1.159.29**

Después de vencido el plazo de 15 años y 9 meses, la Comisión podrá disponer de una entrada mensual de $ 24.797.70 correspondiente a las 531 casas, durante 4 meses, o sea desde el 31 de octubre 1936 hasta el 31 enero 1937, fecha en la que quedará chancelado el pago de las primeras 6 casas de este grupo, construídas en abril de 1921. — Al término de ese cuatrimestre habrá en caja por ese concepto $ 89.271.72 ($ 99.190.80 menos el 10 %), cantidad que permitirá la adjudicación de otras 12 casas en reemplazo de las seis que habrán caducado y de las seis que caducarán el cuatrimestre siguiente, para cuya fecha la Comisión podrá igualmente adjudicar otras 13 casas y así sucesivamente aumentará el número de casas en venta en comparación de las que caducan por ser un capital en explotación continua y con renta fija.


COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS
CASA COLECTIVA
PLANTA BAJA
ESCALA 1:100.
PROPIEDAD LINDERA
EJE DEL PASAJE
ENTRADA
SALA COMUN
DORMITORIO
COCINA
BAÑO
VESTIBULO
HALL
ESCALERA
PORTERO
VEREDA
JARDIN
ARRIATE



Buenos Aires Diciembre de 1918.

Arquitecto de la Comision

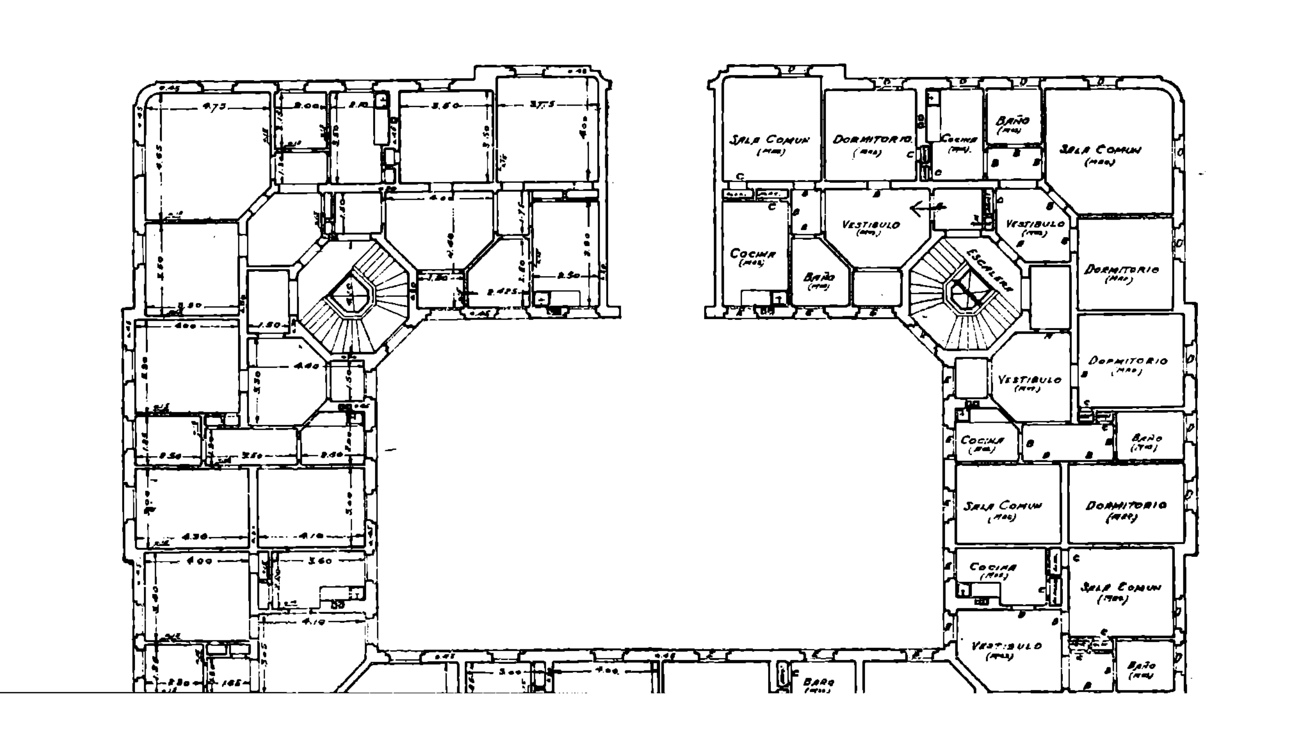
Presidente de la Comision Nacional de Casas Baratas

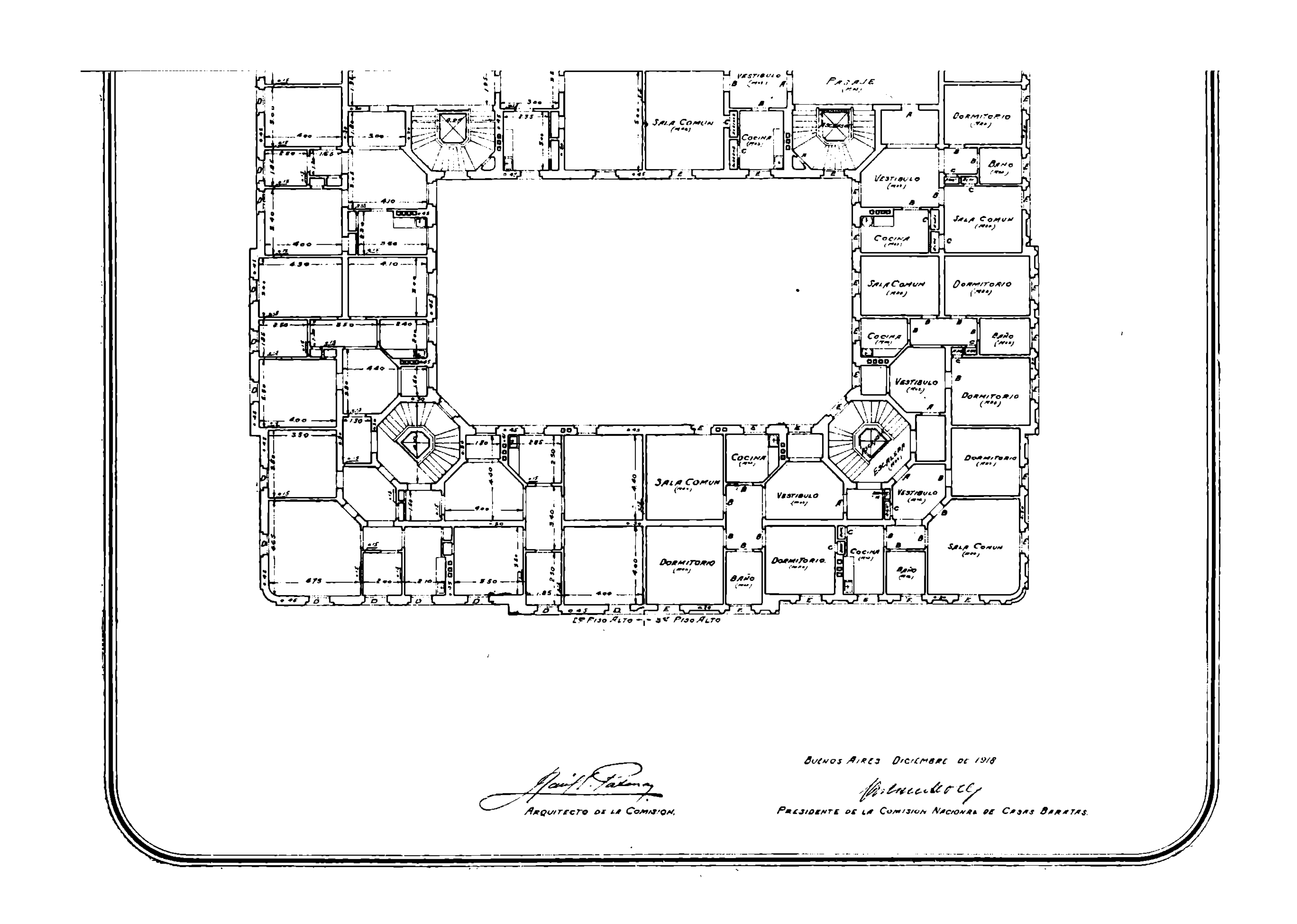
COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

CASA COLECTIVA

1er PISO ALTO

ESCALA 1:100.





Buenos Aires Diciembre de 1918

Arquitecto de la Comision.

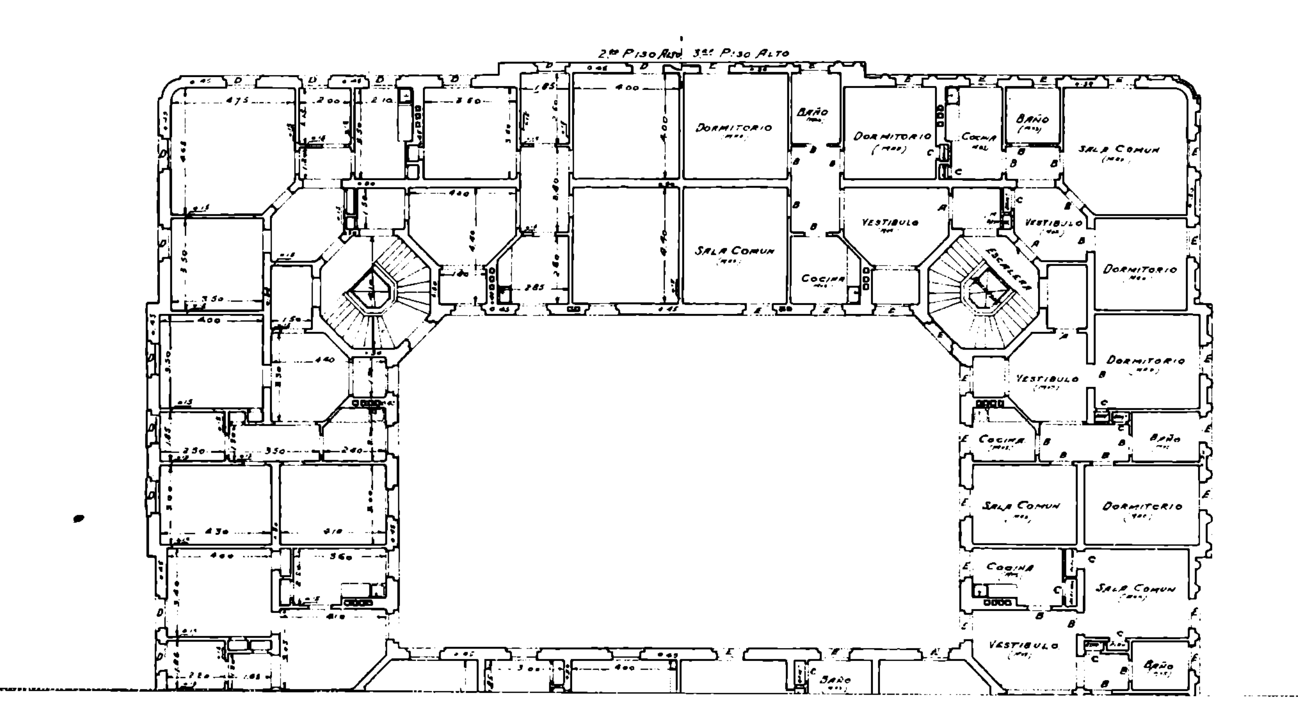
Presidente de la Comision Nacional de Casas Baratas.

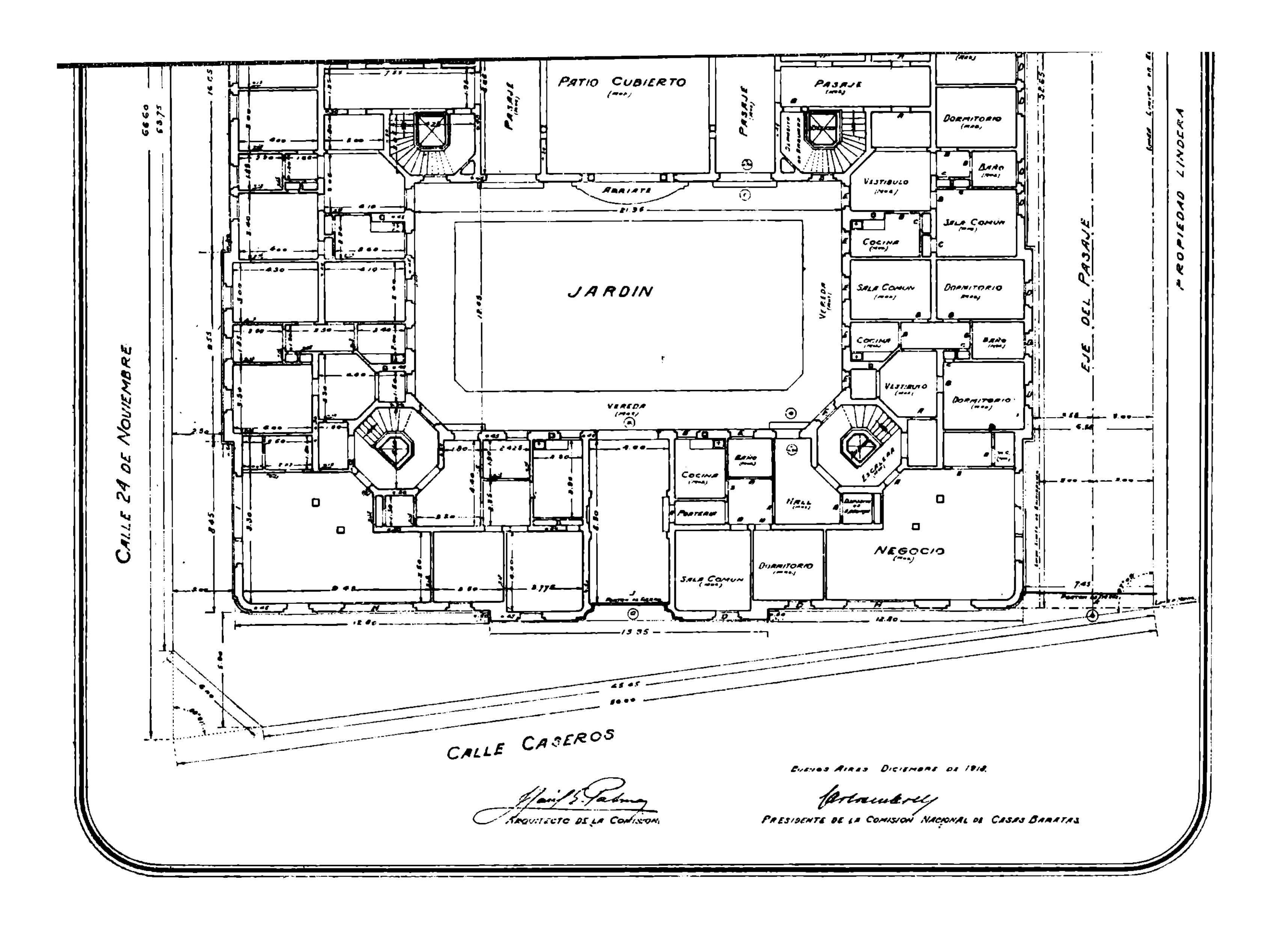
Comision Nacional de Casas Baratas

Casa Colectiva

2º y 3º Pisos Altos

Escala 1:100.



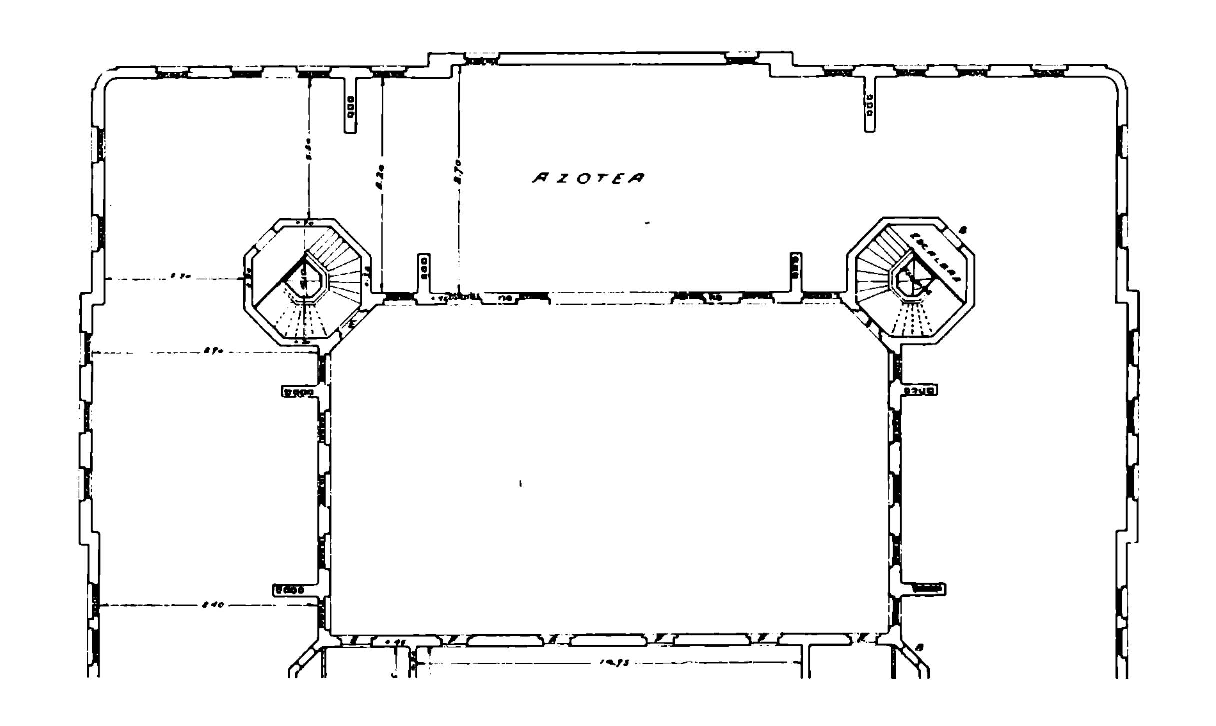

PATIO CUBIERTO
PASAJE
JARDIN
VEREDA
ARRIATE
VESTIBULO
COCINA
SALA COMUN
DORMITORIO
BAÑO
ESCALERA
HALL
PORTERIA
NEGOCIO
EJE DEL PASAJE
PROPIEDAD LINDERA
CALLE 24 DE NOVIEMBRE
CALLE CASEROS
Buenos Aires Diciembre de 1918.
Arquitecto de la Comision
Presidente de la Comision Nacional de Casas Baratas

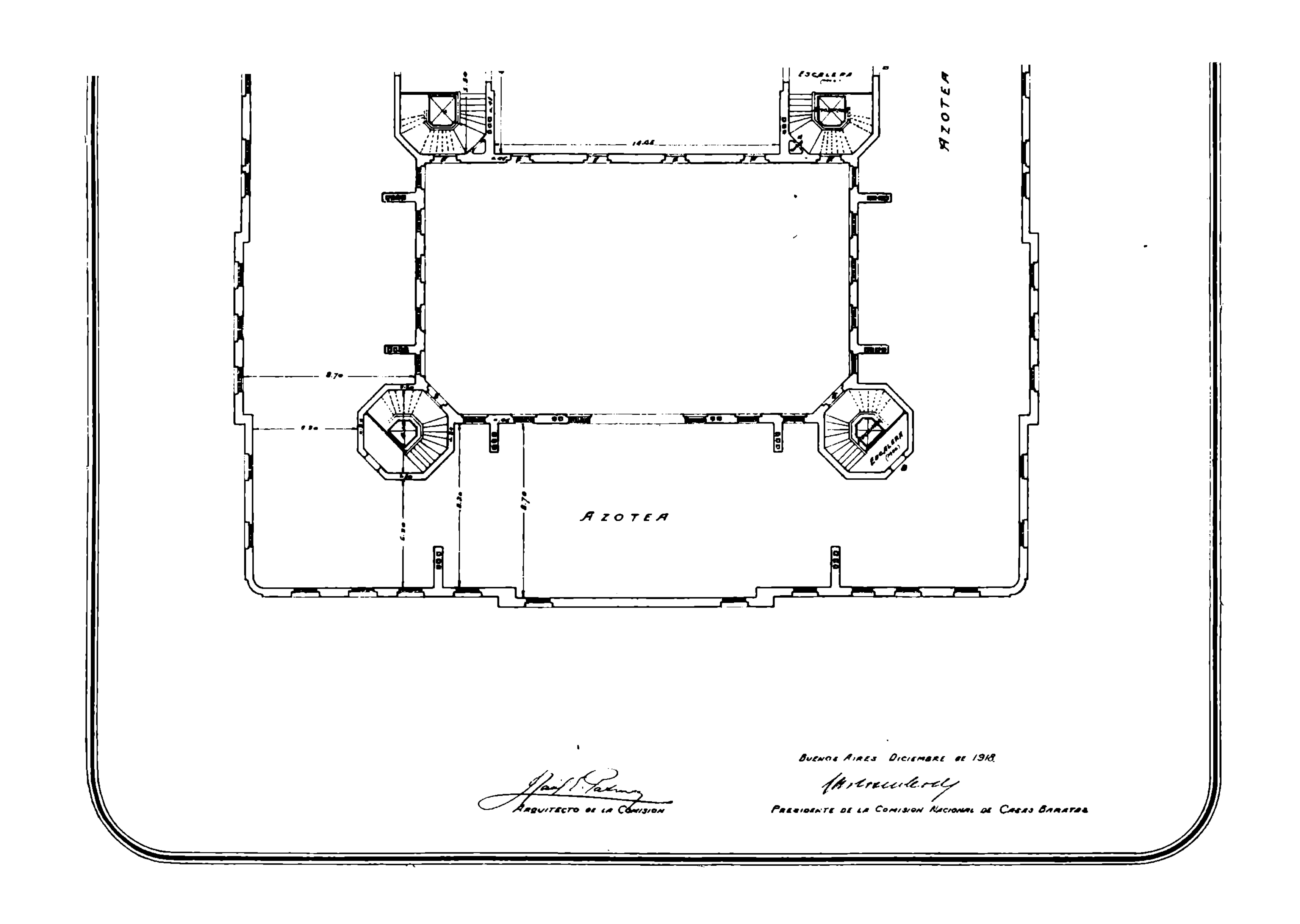
Comision Nacional de Casas Baratas

Casa Colectiva

Azotea y Lavadero

Escala 1:100





AZOTEA
ESCALERA
AZOTEA
ESCALERA
8.70
Buenos Aires Diciembre de 1918.
Arquitecto de la Comision
Presidente de la Comision Nacional de Casas Baratas

Comision Nacional

BARRIO DIPUTADO

Centenera

Av. Castañares

Av. Asamblea

Av. Jose M.a Moreno

D

C

E

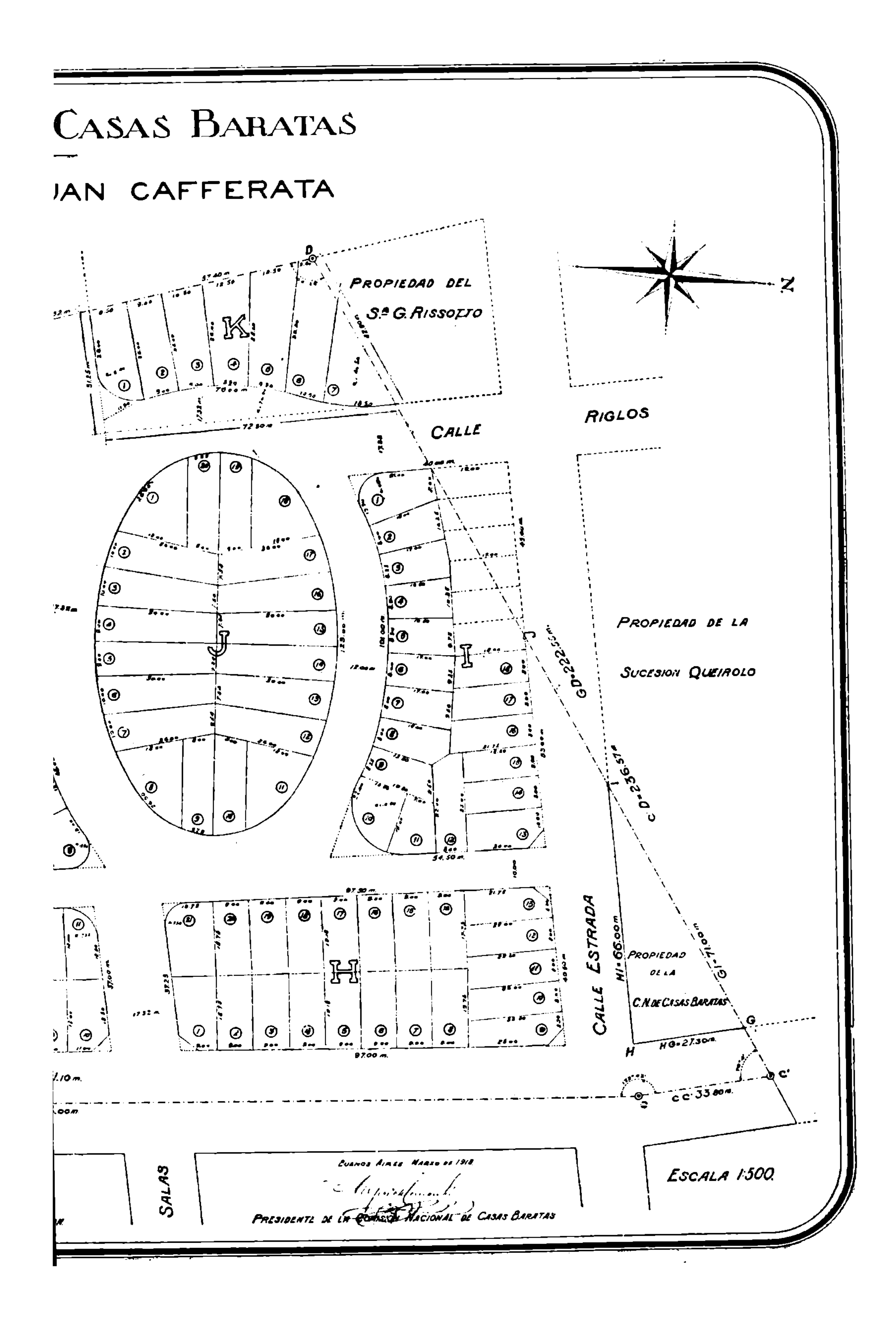
B

F

A

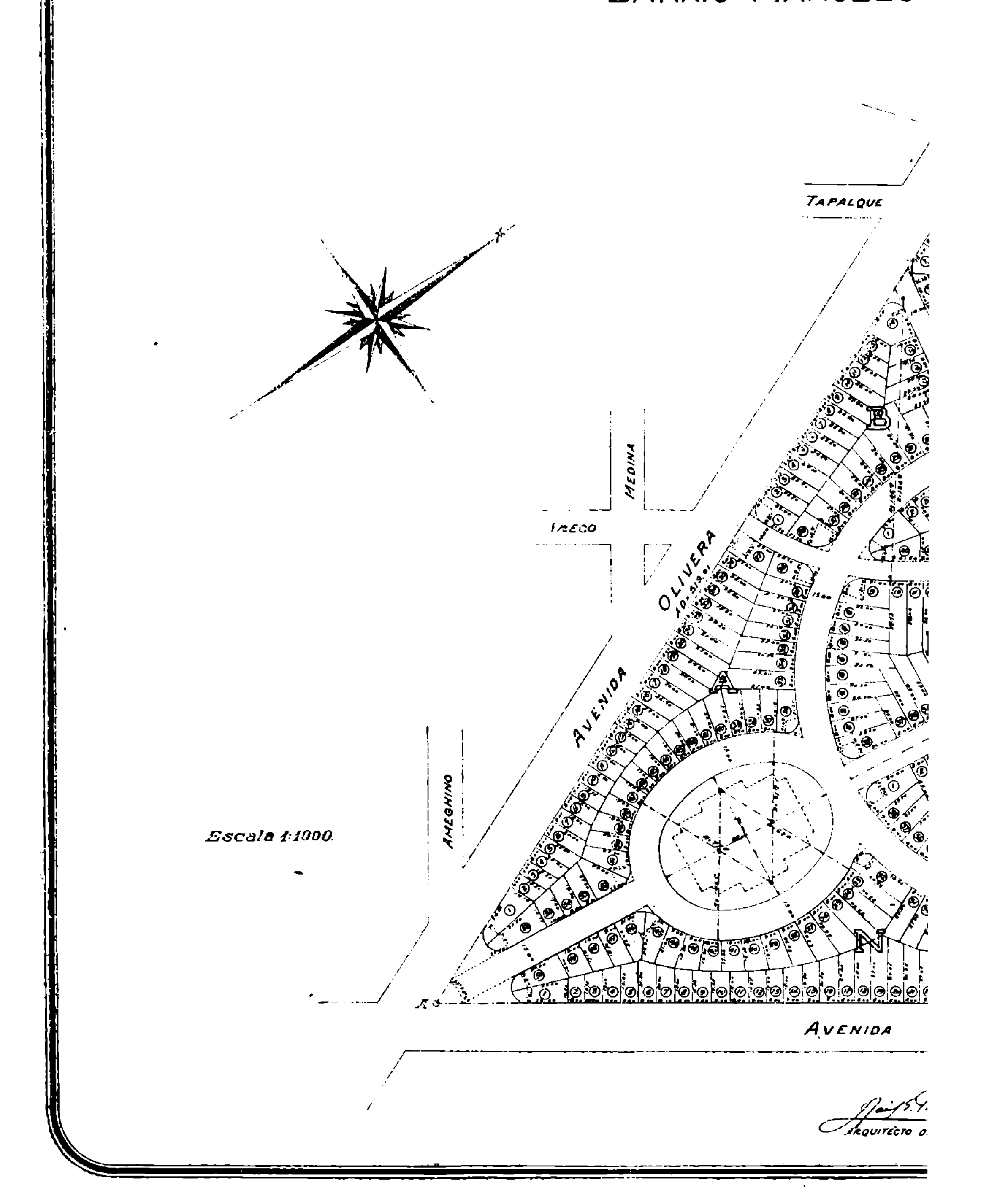
G

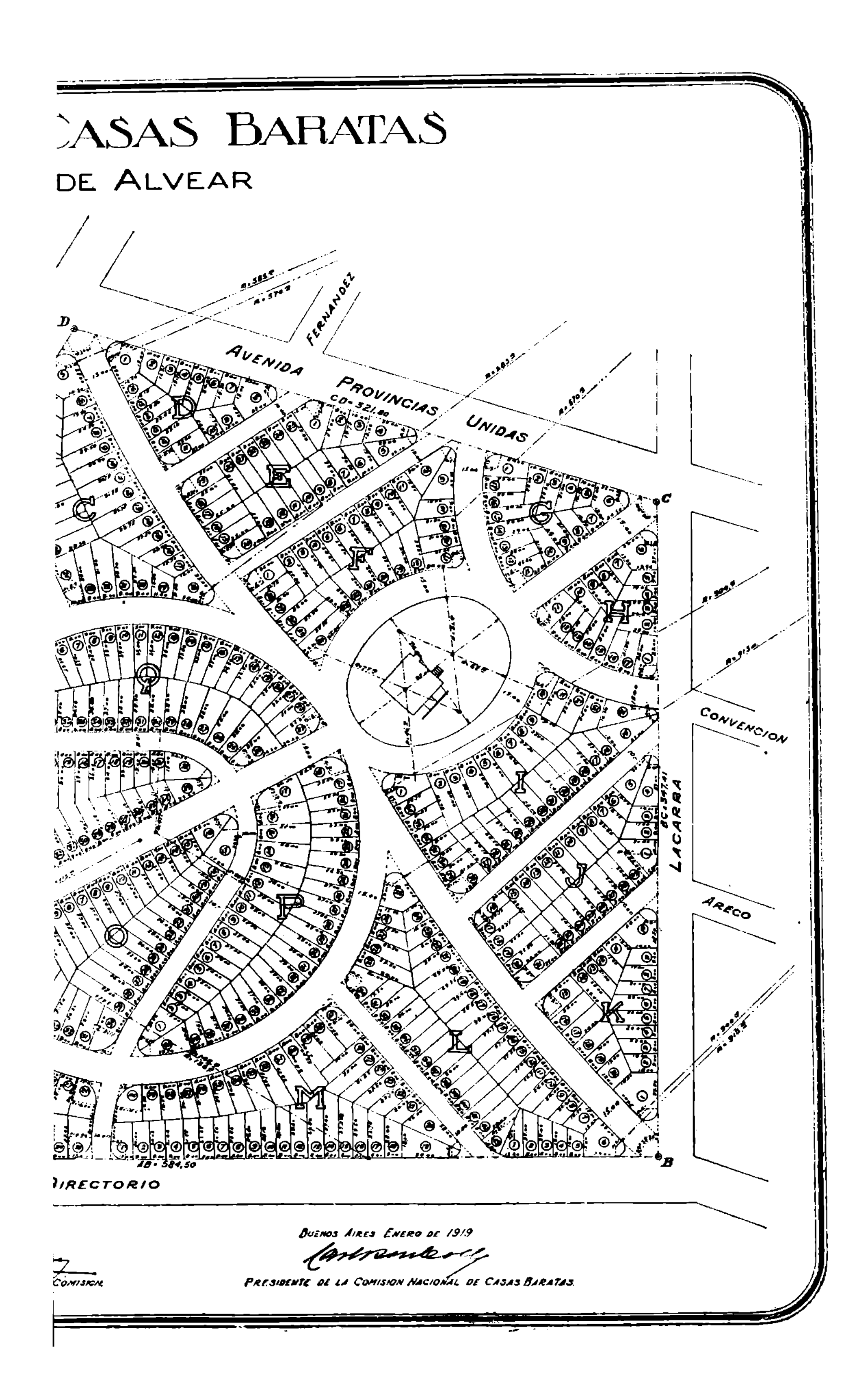
Arquitecto de la


CASAS BARATAS
JAN CAFFERATA
PROPIEDAD DEL
Sr G. RISSOTTO
K
CALLE
RIGLOS
J
I
PROPIEDAD DE LA
SUCESION QUEIROLO
GD=222.55m
CD=236.57m
H
CALLE ESTRADA
H1=66.00m
PROPIEDAD
DE LA
C.N. DE CASAS BARATAS
G1=71.00m
HG=27.30m
CC'=35.80m
SALAS
ESCALA 1:500
Buenos Aires Marzo de 1918
PRESIDENTE DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

COMISION NACIONAL DE

BARRIO MARCELO

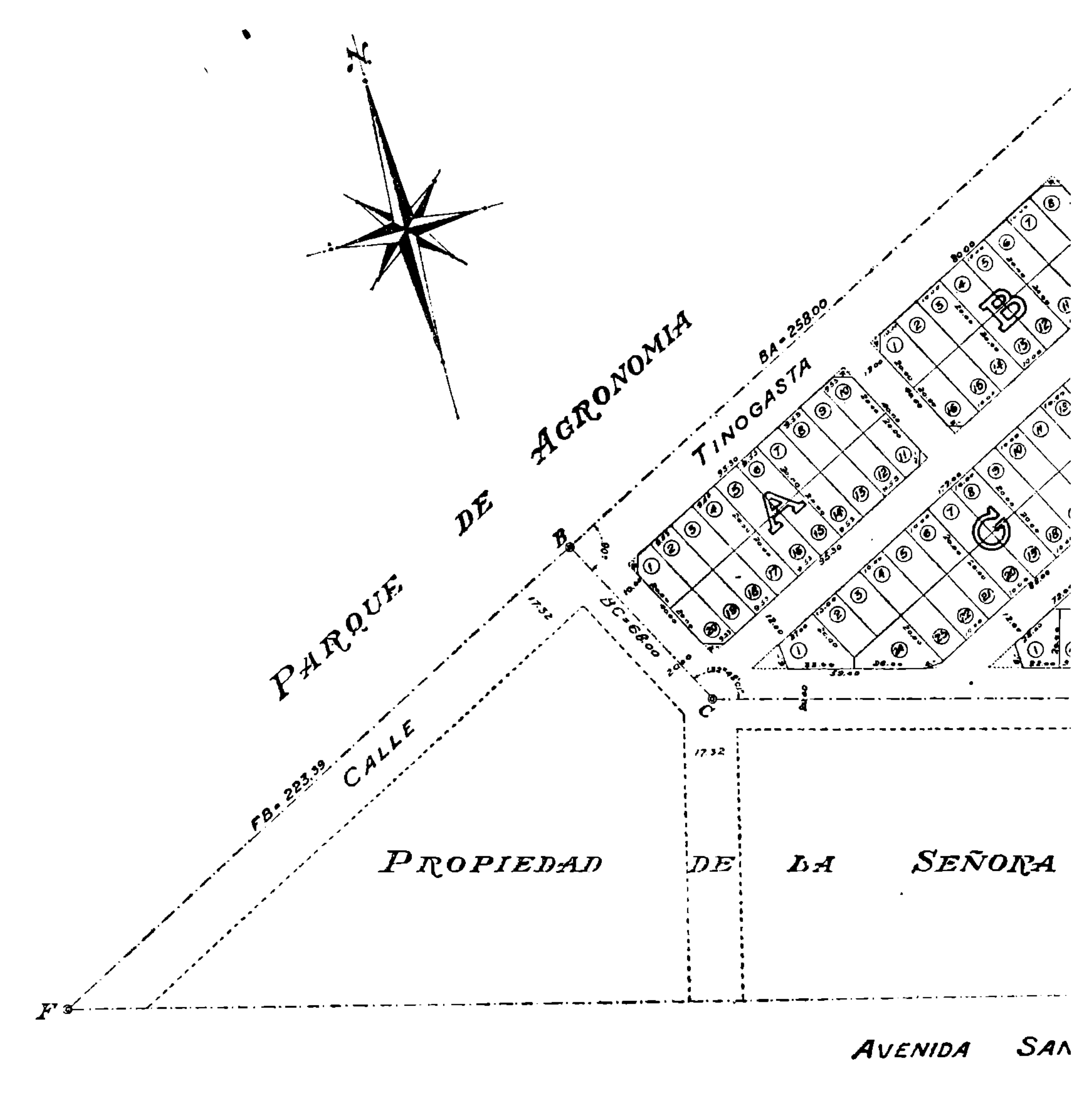




:ASAS BARATAS
DE ALVEAR
FERNANDEZ
AVENIDA PROVINCIAS UNIDAS
CONVENCION
LACARRA
ARECO
IRECTORIO
AB = 384,50
Buenos Aires Enero de 1919
Presidente de la Comision Nacional de Casas Baratas
Comision

COMISION NACIONAL

BARRIO GUILLE



Escala 1:1000.

E CASAS BARATAS

MO RAWSON

PARQUE DE AGRONOMIA

ZAMUDIO

AE = 252.00

DE = 58.00

D = 270.00

EG = 178.89

LUCIA P. DE SAHORES

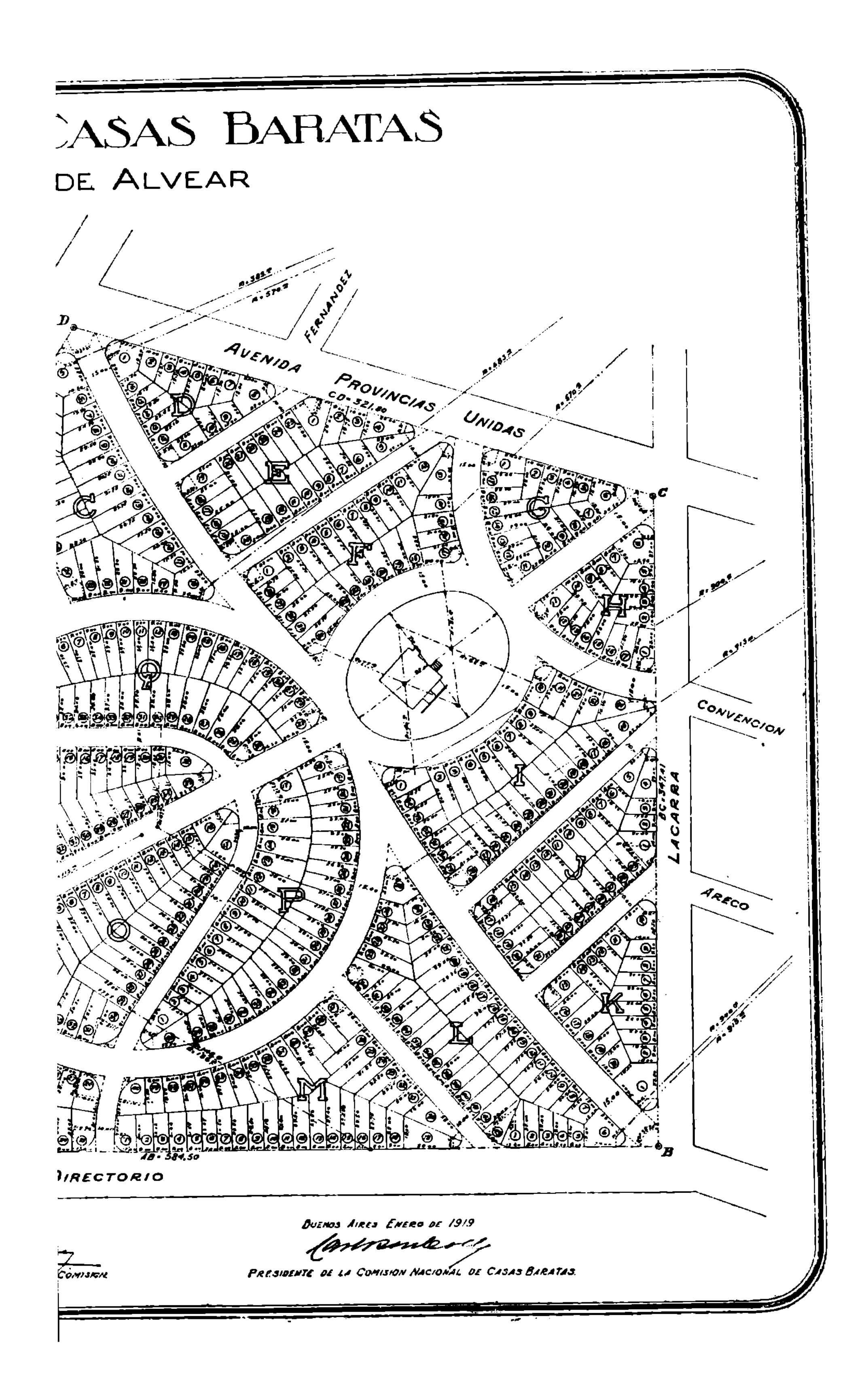
G = 645.42

MARTIN

BUENOS AIRES FEBRERO DE 1919.

ARQUITECTO DE LA COMISION.

PRESIDENTE DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS.



CASAS BARATAS
DE ALVEAR
FERNANDEZ
AVENIDA PROVINCIAS UNIDAS
CD-521.80
CONVENCION
LACARRA
ARECO
AB-584.50
DIRECTORIO
Buenos Aires Enero de 1919
Presidente de la Comision Nacional de Casas Baratas.
Comision

LEY Núm. 9677

Comisión Nacional de Casas Baratas

Buenos Aires, Octubre 5 de 1915.

Por cuanto:

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, reunidos en Congreso, etc., sancionan con fuerza de

LEY:

Artículo 1.° — Créase con el título de Comisión Nacional de Casas Baratas una comisión de cinco miembros ad honorem, designados por el Poder Ejecutivo, que ejercerá las funciones de dirección, fomento y control que instituye la presente Ley.

Art. 2.° — Los fondos creados por el art. 7.° de la Ley número 7102 constituirán un fondo especial que se destinará al cumplimiento de la presente Ley y que será depositado en cuenta especial a la orden de la Comisión Nacional de Casas Baratas.

Art. 3.° Son atribuciones de la Comisión:

a) La inversión de los fondos destinados a la presente Ley, mediante la contratación con sociedades de construcción y con particulares, de casas higiénicas y baratas en la Capital y Territorios Nacionales destinadas a ser vendidas o alquiladas a obreros, jornaleros o empleados de pequeños sueldos.

b) Intervenir en la concesión de los beneficios o estímulos acordados por esta Ley a las sociedades o particulares que se dediquen a la construcción de casas baratas de acuerdo con sus prescripciones.

c) El fomento de construcciones de este género por particulares o compañías de edificación en la Capi-

tal, en las Provincias y en los Territorios Nacionales mediante el otorgamiento de premios y estímulos pecuniarios.

d) Propender a la formación de sociedades de crédito, beneficencia y de cooperativas que construyan directamente o faciliten dinero para las construcciones.

e) En general todo lo que se relacione con el estudio y el fomento y la construcción, higiene y salubridad de las casas baratas.

Art. 4.° — La Comisión venderá a precio de costo y por sorteo las casas que construya, exclusivamente a obreros, jornaleros o empleados con familia, cuyos antecedentes de buena conducta y falta de recursos sean comprobados, siendo requisito indispensable a los efectos de esta última disposición que el adquirente no posea propiedad por valor de más de tres mil pesos (3.000) o renta equivalente.

Art. 5.° — El valor total del terreno y del edificio será abonado en mensualidades fijas con un interés del 3 por ciento y una amortización acumulativa del 5 por ciento anual sobre el importe de la venta, no admitiéndose en ningún caso entregas anticipadas.

Art. 6.° — El adquirente o sus sucesores podrán rescindir el contrato de compra de una casa y le serán devueltas a él o a sus herederos forzosos las cantidades que hubiere entregado por concepto de amortización y el valor de las mejoras útiles que hubiere realizado, debiendo deducirse el importe de las reparaciones necesarias que haya que efectuar.

Art. 7.° — Mientras no haya recibido la escritura definitiva, el adquirente no podrá bajo ningún concepto alquilar ni enajenar la propiedad, ni establecer ningún negocio, ni recibir en depósito mercancías.

La violación de esta cláusula le hará perder ipso facto sus derechos, no pudiendo reclamar otra indemnización que la que acuerda el artículo 6.°. Exceptúase el caso en que tratándose de enajenación, ésta sea hecha a algunas de las personas a que se refiere el artículo 4.°, con previa autorización de la Comisión.

Art. 8.° — La mora no justificada de cinco meses consecutivos en el pago de la cuota mensual de interés y amortización será causa suficiente para quedar de hecho rescindido el contrato de compraventa, devolviéndose al adquirente la suma por concepto de indemnización de acuerdo al artículo 6.°.

Art. 9.° — El adquirente recibirá su boleto provisorio, en que conste la declaración de la venta, y la escritura definitiva le será otorgada una vez que haya satisfecho la última cuota del precio.

La inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad se hará gratuitamente, estando exonerada del impuesto de sellos.

Art. 10. — Los materiales empleados en la construcción de las casas que contrate la Comisión estarán exentos de los derechos e impuestos que gravan la importación. La misma franquicia se acuerda a los materiales empleados en la construcción de casas baratas, individuales o colectivas, para obreros o empleados, por sociedades que tengan ese objeto, siempre que la Comisión Nacional apruebe los planos y especificaciones de la construcción y las condiciones de su enajenación o locación.

Las sumas que importen estas franquicias aduaneras serán devueltas a los constructores una vez concluídas y aprobadas las obras por la Comisión Nacional.

Art. 11. — Quedan exoneradas del pago de la contribución territorial por el término de diez años, a contar de la fecha de la adquisición o edificación, las casas adquiridas o construídas particularmente por empleados, obreros, jornaleros, que llenen las condiciones siguientes:

a) Que sean para su uso particular.

b) Que su costo no exceda de diez mil pesos.

c) Que se compruebe debidamente que el propietario no posea propiedad por valor de más de tres mil pesos, o renta equivalente.

d) Que no sean destinadas para negocio ni depósito de mercancías.

Art. 12. — Quedan igualmente exoneradas de impuestos

fiscales las sociedades de construcción o de crédito que tengan por exclusivo objeto construir casas baratas individuales o colectivas o prestar dinero para su edificación, siempre que se ajusten a los propósitos de la presente Ley y previa la aprobación por la Comisión de los planos y especificaciones de su construcción y condiciones de su enajenación o locación.

Art. 13. — Quedan también exoneradas de impuestos fiscales las casas baratas hechas por sociedades de beneficencia o cooperativas para la venta o alquiler, las primeras por el plazo de diez años siempre que el adquirente esté dentro de lo preceptuado en el artículo 11; los planos, contrucción y condiciones de locación serán aprobados por la Comisión.

Art. 14. — La transmisión de las propiedades en caso de muerte estará exenta de todo gravamen o impuesto a las sucesiones cuando se trate de herederos directos y tendrá una reducción del cincuenta por ciento cuando sean colaterales.

Art. 15. — El Registro de la Propiedad llevará en una sección aparte la nómina de las casas comprendidas en los beneficios de la presente Ley.

Cuando para fomentar la construcción de casas baratas dentro de las condiciones de la presente Ley se acuerden préstamos con garantía hipotecaria sobre las mismas casas, la inscripción de la hipoteca subsistirá por todo el tiempo necesario para la extinción de la deuda mediante su amortización acumulativa.

Art. 16. — Queda facultada la Comisión Nacional para establecer un seguro temporario de vida al adquirente de una casa barata, mediante una cuota que fijará oportunamente, para garantir a su familia, en caso de muerte, el pago de todas las cuotas que faltaran, hasta la escrituración definitiva.

Art. 17. — Las cuotas del seguro podrán ser abonadas en forma global al hacer el contrato de compraventa o en mensualidades que irán disminuyendo según el riesgo.

Art. 18. — La falta de pago injustificada de cinco mensualidades hará perder el beneficio del seguro y las sumas serán anotadas en el "haber" del adquirente.

Art. 19. — En caso de fallecimiento del adquirente, el cónyuge sobreviviente no podrá ser obligado a la división de la propiedad por los otros herederos.

Art. 20. — En caso de fallecimiento de ambos cónyuges, los hijos no podrán dividirse la propiedad mientras haya menores de edad.

Art. 21. — El Poder Ejecutivo consignará todos los años, en el proyecto de presupuesto de gastos de la Nación, la cantidad que estime necesaria para ser entregada a la Comisión Nacional a los fines de esta Ley.

La Caja Nacional de Ahorro Postal podrá prestar dinero a la Comisión Nacional a los fines de esta Ley hasta el cincuenta por ciento de los depósitos, al interés del 5 o|o.

Art. 22. — Queda facultada la Comisión Nacional para adquirir los terrenos necesarios para las construcciones, recibir donaciones y legados y administrar todos los fondos con cargo de rendir cuenta semestral a la Contaduría General de la Nación, y elevará una memoria que se publicará al iniciarse las sesiones ordinarias de cada año.

Art. 23. — El Poder Ejecutivo podrá ceder a la Comisión Nacional los terrenos de propiedad de la Nación que se encuentren en condiciones de ser utilizados para la construcción de casas baratas.

Art. 24. — La Comisión propondrá anualmente al Ministerio correspondiente los empleados necesarios, cuyos sueldos serán fijados en el presupuesto general de la Administracción, los que deberán imputarse a gastos generales a los efectos del cálculo del precio de costo de cada casa.

Art. 25. — Todo el que produjera información falsa o adulterase en cualquier forma la verdad a objeto de obtener los beneficios de esta Ley, será penado con arresto de seis a doce meses o multa de quinientos a mil pesos, más la pérdida de las cuotas satisfechas en el caso que las hubiere.

Art. 26. — Si el autor del delito fuese empleado público, además de las penalidades establecidas en el artículo anterior, será ipso facto exonerado de su puesto.

Art. 27. — Si el hecho fuese cometido por una sociedad, serán responsables a los efectos de la pena, el presidente y gerente.

Art. 28. — Quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

Art. 29. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la sala de sesiones del Congreso Argentino, en Buenos Aires, a veintisiete de Septiembre de mil novecientos quince.

BENITO VILLANUEVA,	ALEJANDRO CARBÓ.
Adolfo J. Labougle.	*Carlos G. Bonorino.*

Registrada bajo el núm. 9677.

Por tanto:

Téngase por Ley de la Nación, cúmplase, comuníquese, publíquese, dese al Registro Nacional y archívese.

PLAZA.
JOSÉ LUIS MURATURE.

REGLAMENTACION DE LA LEY NUMERO 9677 SOBRE CASAS BARATAS

Buenos Aires, Abril 21 de 1917.

Visto este expediente referente a la reglamentación de la Ley número 9677 de Casas Baratas.

Atento a lo informado por la Contaduría General y lo dictaminado por el Procurador del Tesoro,

El Poder Ejecutivo de la Nación

DECRETA:

Artículo 1.° — Reglaméntase la Ley número 9677, que crea la Comisión Nacional de Casas Baratas, en la forma siguiente:

Constitución y funcionamiento de la Comisión Nacional de Casas Baratas

Artículo 1.° — La Comisión Nacional de Casas Baratas designará, en su primera sesión de cada año, un Presidente, un Vicepresidente y un Tesorero, de entre los miembros que la compongan.

El Presidente, además de las funciones generales que corresponden al cargo, tendrá la del manejo de los fondos destinados al cumplimiento de la Ley, en unión con el Tesorero, cuya firma deberá refrendar la de aquél en todo lo que signifique operaciones o actos administrativos que a esos fondos afecten.

El Vicepresidente reemplazará al Presidente en los casos de imposibilidad o ausencia.

El Tesorero tendrá a su cargo la dirección y control de la contabilidad y será el jefe superior del personal técnico de esa sección.

El Secretario rentado actuará como Secretario de la Co-

misión, será el jefe inmediato del personal de empleados y su firma acompañará a la del Presidente en los documentos para los cuales no esté determinada otra formalidad.

Administración y empleo de los fondos

Art. 2.° — La Comisión establecerá la forma y condiciones en que estarán depositados los fondos a que se refiere el artículo 2.° de la Ley 9677.

Art. 3.° — A los fines del inciso a) del artículo 3.° de la Ley, la Comisión invertirá los fondos en la construcción de "casas baratas", "individuales" y "colectivas", y en la realización de los gastos que demande la ejecución de ésa y de las demás finalidades de la Ley 9677.

Art. 4.° — Para la construcción de "casas baratas", la Comisión adquirirá los terrenos que considere convenientes, sean éstos del Estado, conforme con el artículo 23 de la Ley, o de particulares, conforme con el artículo 22 de la misma, en la forma que se determina en el artículo 5.° de este Reglamento.

Art. 5.° — Para ejercer las facultades de adquisición de terrenos que le acuerda el artículo 22 de la Ley, la Comisión procederá del siguiente modo:

a) Abrirá un registro especial en el que anotará los ofrecimientos de terrenos que recibiere y hará las publicaciones que estime necesarias cada vez que resuelva realizar adquisiciones.

b) Los ofrecimientos serán recibidos en papel sellado de cinco pesos, acompañados de planos por duplicado y deberán contener indicaciones precisas referentes a la ubicación, extensión, las dimensiones y el precio de los terrenos ofrecidos, más las que la Comisión solicite en cada caso de los ofertantes para completar su información.

c) Para la elección de los terrenos la Comisión tendrá en consideración, no solamente el precio, sino también las condiciones que ofrezcan en relación con la naturaleza y fines de las construcciones que ha-

ya de realizar, todo de acuerdo con el espíritu de la Ley, y, en igualdad de condiciones, preferirá los que mejor se presten a la buena orientación de los edificios, a reservar áreas mayores y mejor dispuestas para calles o avenidas, y a la creación de servicios comunes, públicos o privados.

d) En caso de urgencia por causa de remate público anunciado o por otras circunstancias imprevistas, la Comisión podrá adquirir directamente propiedades cuyas ventajas hayan sido establecidas por un estudio previo.

Art. 6.° — Todos los legados y donaciones serán aceptados con beneficio de inventario o previo estudio de los cargos, condiciones y gravámenes que sobre ellos pesen. Serán rechazados siempre que los cargos, condiciones y gravámenes no permitan, a juicio de la Comisión, aplicar los bienes ventajosamente a los fines de la Ley. Una vez aceptados, la Comisión procederá del siguiente modo:

a) Si fueren de dinero, títulos de renta o valores comerciales en general, los agregará al fondo creado por el artículo 7.° de la Ley 7102, y los administrará en la misma forma, siempre que a esto no se opongan los cargos, condiciones o gravámenes con que estuvieren gravados.

b) Si fueran de inmuebles, los incluirá en el patrimonio de la Ley, y los aplicará oportunamente a los fines de la misma, siempre que no tuvieren cargos, condiciones o gravámenes que obliguen a proceder en forma determinada.

Art. 7.° — La Comisión solicitará cada año al P. E. la determinación de la suma a que se refiere el artículo 21 de la Ley. Acompañará su solicitud con los informes que puedan ilustrar mejor el criterio del P. E. respecto de las necesidades que determine la aplicación de la Ley.

Art. 8.° — De los fondos provenientes del 3 % de interés que la Ley autoriza a cobrar, la Comisión tomará los que sean necesarios para costear los gastos generales de su funcionamiento y administración.

Casas baratas

Art. 9.° — Serán consideradas "casas baratas", a los fines de la Ley 9677, las casas "individuales" o independientes, y las casas "colectivas" o de departamentos, que construya la Comisión Nacional de Casas Baratas o que se construyan por su orden, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 9677 y de sus reglamentaciones. Serán también consideradas tales, las casas, de uno u otro de los tipos indicados, que construyan los particulares o las empresas, siempre que reunan las siguientes condiciones:

a) Que estén situadas en parajes cercanos o de fácil acceso a centros urbanos o rurales de concentración obrera o de empleados, para familias.

b) Que sean destinadas a ser alquiladas o vendidas a personas que reunan las condiciones establecidas en los artículos 3, inciso a) o 4 de la Ley 9677.

c) Que el precio de venta o de alquiler esté dentro del límite que fije la Comisión, en cada caso.

d) Que encuadren dentro de las prescripciones de la Ley y de sus reglamentaciones, en su construcción y explotación.

Caracteres de las construcciones

Art. 10. — Las "casas baratas" deberán reunir los siguientes caracteres:

1) Serán edificadas en terrenos de ubicación higiénica, situados con preferencia en zonas provistas de red cloacal y aguas corrientes, que tengan medios fáciles de comunicación e iluminación conveniente.

2) Cuando se construyan en barrios que carezcan de red sanitaria, se establecerá este servicio en forma local, por medio de desagües a cámaras sépticas, y si faltare agua corriente se construirán pozos semisurgentes.

3) Los muros se construirán con ladrillos comunes de primera calidad, con los espesores exigidos por los reglamentos municipales en vigor, mezcla de cal y arena oriental o similar, y polvo de ladrillo. También podrán construirse de cemento armado u otro producto o sistema igualmente sólido y durable, debiendo en este caso tener espesores suficientes para ser aisladores eficaces de la temperatura exterior.

Los revoques exteriores se harán con buena mezcla de cal, arena y cemento portland, y los interiores serán del tipo denominado revoque común.

4) Los muros de cimientos se aislarán de los muros de elevación por una capa de material impermeable. Los muros de elevación que estén más expuestos a la humedad, por su orientación, se impermeabilizarán con los materiales que la práctica aconseja como más eficaces.

5) Todos los ángulos internos de los locales serán redondeados, evitando aristas vivas, y no se admitirán salientes ni molduras que puedan dificultar la limpieza.

6) Los muros interiores y los cielorrasos serán blanqueados a la cal o pintados al óleo. Será prohibido el empapelado. La herrería será pintada al óleo. La carpintería será barnizada, o pintada al óleo, o blanqueada a la cal. En cualquier caso que se usare el blanqueo a la cal, éste deberá renovarse con la frecuencia que lo exija la higiene y la salud de los habitantes.

7) La altura de los pisos será, como mínimo, de tres metros en los pisos altos. Los pisos bajos tendrán como mínimo tres metros sesenta en las casas colectivas y tres metros en las individuales. El piso bajo tendrá, además, siempre, una sobreelevación mínima de treinta centímetros sobre el nivel del suelo.

8) Las dimensiones de las habitaciones se determina-

rán sobre la base mínima de seis metros cuadrados de superficie por cada persona adulta y tres por cada niño menor de doce años que las ocupen, pero en ningún caso la superficie de cada habitación podrá ser inferior a nueve metros cuadrados.

9) Cada habitación tendrá en el muro exterior y colocada a veinte centímetros debajo del cielorraso una rejilla de ventilación con juego de abrir y cerrar. Los espacios libres comprendidos entre los pisos se ventilarán por medio de cámaras de aire.

10) Cuando sea necesario activar la ventilación natural en sitios que no sean de habitación, se adoptarán procedimientos de ventilación artificial, de instalación y mantenimiento fáciles y económicos, tales como conductos, registros y chimeneas de aspiración de aire viciado.

11) Todas las puertas y ventanas exteriores deberán estar dotadas de banderolas de fácil apertura y cierre, a los efectos de tener los locales una mayor ventilación. En los lugares palúdicos se colocarán telas metálicas armadas en bastidor de fácil reposición.

12) La distribución interior se hará de tal manera que todos los locales tengan aire y luz suficiente. En cada casa deberá existir una pieza o sala bien iluminada y aireada, lo más espaciosa posible, que pueda servir indistintamente de estancia familiar durante el día, de comedor, sala de trabajo y aun de cocina si fuere necesario.

13) Los sótanos que se construyan no podrán usarse para vivienda. Se destinarán, cuando sea necesario, a cocinas, baños, lavaderos u otros servicios accesorios, pero en ningún caso a dormitorios.

14) Los dormitorios deberán tener acceso lo más directo posible y su superficie y elevación estarán de acuerdo con lo dispuesto en los incisos 7 y 8. Estarán incomunicados con w. c. y cocinas y contarán con capacidad mínima de diez y ocho metros cúbi-

cos por persona. Se extremará en ellos la satisfacción de las condiciones higiénicas.

15) Las escaleras serán bien iluminadas y ventiladas, su alzada no excederá de diez y siete centímetros por escalón, tendrán un descanso amplio en la llegada de cada piso y darán fácil acceso a los cuartos. En las casas colectivas serán de material incombustible y estarán distribuídas de manera a servir al menor número posible de departamentos.

16) Cada casa tendrá un cuarto de baño con desagües para baño de lluvia y lavatorio. El w. c. estará separado de toda otra dependencia, no tendrá más de un metro cuadrado de superficie y estará ventilado de acuerdo con los reglamentos de la Dirección de Obras Sanitarias de la Nación.

17) Las dimensiones mínimas de los patios destinados a dar luz y aire a dormitorios, salas de estancia prolongada, comedores y otras piezas principales, en las casas colectivas serán:

Pisos de la casa	Sup. min. de los patios en metros c.	Lado menor del patio en metros
1	12	3
2	20	3
3	30	5
4	50	5

En los pequeños patios para desahogo, ventilación e iluminación de cocinas, w. c., pasillos o piezas accesorias, las dimensiones mínimas deberán ser:

Pisos de la casa	Sup. min. de los patios en metros c.	Lado menor del patio en metros
1 o 2	10	2
3 o 4	15	3

Debe darse preferencia, cuando es posible, a los patios abiertos por alguno o algunos de sus lados y se procurará que la superficie libre sea concentrada en el menor número posible de patios.

En las casas colectivas que tengan más de dos pisos, se reservará para patios, calles y jardines interiores, por lo menos una tercera parte de la superficie del terreno.

18) En las casas colectivas se procurará dotar a las habitaciones de armarios, rinconeras, alacenas y demás muebles fijos, que puedan suplir la escasez de moblaje de las familias que las habiten.

19) Las casas colectivas no tendrán más de cuatro pisos. En cada caso la Comisión determinará su número dentro de ese máximo, según ubicación, extensión, dimensiones del terreno, orientación y demás circunstancias y caracteres de la construcción.

Las individuales no podrán tener más de dos pisos.

En ambos casos la planta baja se considerará piso.

20) En las casas colectivas habrá una instalación especial para el servicio de recolección de basuras y desperdicios, común para todos los departamentos, y donde no haya servicio municipal de recolección de basuras se construirán hornos incineradores.

21) En las casas colectivas se instalarán, fuera de los departamentos, locales especiales para lavaderos con las comodidades necesarias, debiendo disponerse en el reglamento interno la forma y tiempo en que cada ocupante hará uso del lavadero. Anexo al lavadero se dispondrá un baño antiséptico para inmersión de la ropa antes del lavado.

Aplicación de los beneficios que acuerda la Ley

Art. 11. — La concesión de los beneficios y estímulos que la Ley 9677 acuerda, se hará en los casos determinados en la misma, y en las formas y condiciones que se establecen en este Reglamento para la aplicación de los artículos pertinentes de la Ley.

Art. 12. — La concesión de los beneficios que acuerda el artículo 10 de la Ley se hará efectiva del siguiente modo:

a) Cuando se trate de construcciones hechas por la Comisión o por su orden, la Comisión certificará la cantidad, la clase y el origen de los materiales destinados a las construcciones beneficiadas, todo en lista detallada, bajo su responsabilidad.

b) Si la Comisión importara directamente, la execución de impuestos y derechos de importación se hará efectiva en el momento en que entraren los materiales.

c) Si las importaciones se hicieren por los contratistas a quienes la Comisión encomendare las obras, la devolución de los derechos se hará en el momento determinado en el artículo 10, párrafo 2.° de la Ley. En este caso la Comisión hará las mismas certificaciones establecidas en el inciso a), más la del efectivo empleo de los materiales en las obras beneficiadas.

d) Cuando se trate de construcciones hechas por las sociedades a que se refiere el artículo 15 de la Ley, se procederá en la forma establecida en el inciso c).

Art. 13. — Para que las casas que vendan las sociedades puedan acogerse a los beneficios de la Ley, será necesario, además de las otras condiciones que imponen esa Ley y este Reglamento, que las ventas se efectúen con arreglo a un plan rigurosamente matemático, de suerte que se especifique la cuantía y época de cada uno de los pagos, razonando los conceptos de las cuotas diversas que los constituyan, interés, amortización, seguro, etc.

La Comisión, con el informe de los iniciadores o constructores, fijará el alquiler o precio de venta, según el caso, que no podrán ser modificados sin autorización de la Comisión, bajo pena de quedar en el acto fuera de los términos de la Ley y privados de sus beneficios, sin perjuicio de las demás responsabilidades legales a que hubiere lugar.

Si a juicio de la Comisión no se cumpliesen los fines de la

Ley 9677, en cualquier momento de la construcción o destino de las casas, podrá así declararlo, y suspender los beneficios de la Ley, sin perjuicio del reintegro de los ya obtenidos y de las demás responsabilidades legales a que hubiere lugar.

Art. 14. — Para que sean concedidas las franquicias que acuerda el artículo 12 de la Ley, será necesario que las sociedades se sometan a las siguientes disposiciones:

a) Sus estatutos serán aprobados por la Comisión.
b) Aceptarán el control de la Comisión en su administración y contabilidad.
c) Remitirán sus balances y memorias, anualmente, a la Comisión.
d) Ajustarán sus operaciones y construcciones a lo que disponen la Ley y este Reglamento.
e) Cuando hayan de presentar planos procederán en la forma establecida en el artículo 5.° inciso b) de este Reglamento.

Art. 15. — A los efectos de las franquicias que acuerda el párrafo 2.° del artículo 9 de la Ley, la Comisión hará oportunamente, y siempre que lo solicite parte interesada, las comunicaciones correspondientes al Registro de la Propiedad.

Art. 16.— La Comisión hará oportunamente las comunicaciones pertinentes a las autoridades que deben intervenir en la concesión de los beneficios acordados por los artículos 11, 12 y 13 de la Ley.

Art. 17. — A solicitud de parte interesada o por orden judicial, la Comisión suministrará, previas las comprobaciones del caso, los certificados necesarios para la aplicación del artículo 14 de la Ley.

Art. 18. — La Comisión pondrá en conocimiento del Registro de la Propiedad la nómina de las casas que construya y de todas las casas que, bajo su control, gocen de los beneficios de la Ley. Le comunicará igualmente la nómina de las casas inscriptas como "baratas" que por cualquier motivo dejen de tener derecho a los beneficios de la Ley.

Art. 19. — A solicitud de parte interesada o por orden judicial, la Comisión suministrará los antecedentes necesarios en caso de aplicación de los artículos 19 y 20 de la Ley.

Fomento de los fines de la Ley

Art. 20. — La Comisión fomentará las construcciones a que se refiere el inciso c) del artículo 3 de la Ley, mediante la aplicación del artículo 22 de este Reglamento y mediante el otorgamiento de los premios y estímulos que establecerá en cada caso.

Art. 21. — La Comisión propenderá a la formación de las instituciones a que se refiere el inciso d) del artículo 3 de la Ley, del siguiente modo:

a) Concederá, a las que existan y a las que se formen, los beneficios de los artículos 10, 12 y 13 de la Ley, en las condiciones que se determinan en los artículos 13 y 14 de este Reglamento.

b) Procurará divulgar, en las formas y por los medios que estime más convenientes y oportunos, el conocimiento de las disposiciones pertinentes de la Ley y de este Reglamento.

c) Aplicará las disposiciones correspondientes del artículo 22 de este Reglamento.

Art. 22. — A los fines del inciso e) del artículo 3 de la Ley, la Comisión aplicará las siguientes disposiciones:

a) La Comisión proveerá por igual a la construcción de "casas baratas", "individuales" y "colectivas", en la forma determinada en el artículo 4 de este Reglamento.

b) Propenderá a la reedificación de las construcciones existentes en la Capital y Territorios Nacionales, especialmente de los "conventillos" y "rancherías", cuando sea posible y conveniente amoldarlas a los propósitos de la Ley y de este Reglamento, mediante el otorgamiento de los beneficios que la Ley acuerda y que sean aplicables en favor de las construcciones reedificadas con este fin.

c) Cuando las construcciones puedan ser amoldadas a los propósitos de la Ley y de este Reglamento con sólo mejorar sus condiciones, la Comisión pro-

penderá a la realización de la obra en la forma establecida en el inciso anterior.

d) Recabará, cuando lo estime oportuno, de personas y entidades particulares, o de las municipalidades y demás autoridades, la cesión de terrenos adecuados para la construcción de ''casas baratas'', así como la realización de obras o la instalación de servicios públicos que puedan contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida de los obreros o empleados a que se refiere la Ley, como ser la construcción de jardines y parques, la apertura o ensanchamiento de calles y avenidas, instalación de bibliotecas públicas, baños, lavaderos, gimnasios y servicios de transporte de personas u objetos.

e) Fomentará, mediante el suministro gratuito de planos, servicios de inspección de edificaciones, preparación de presupuestos y cálculos, patrocinio y gestión de la exoneración de impuestos o contribuciones municipales o provinciales y la concesión de los demás beneficios, aplicables al caso, que acuerdan la Ley y este Reglamento, la existencia o la formación de sociedades que tengan por objeto construir ''casas baratas'' o facilitar dinero para su construcción, siempre que se sometan a las disposiciones de la Ley y sus reglamentaciones.

f) Realizará trabajos de propaganda y difusión de las disposiciones y propósitos de la Ley y sus reglamentaciones, en las formas y por los medios que estime más prácticos y convenientes, y podrá solicitar la cooperación de la prensa, de las escuelas, asociaciones populares y personas que puedan contribuir a este objeto.

g) Procurará especialmente que se formen sociedades cooperativas para la construcción y adjudicación en propiedad de ''casas baratas'', entre las agrupaciones populares, sociales y de socorros mutuos, y con este objeto formulará, oportunamente, modelos de estatutos en los que se provea, siempre

que sea posible, el establecimiento del seguro para casos de fallecimiento a que se refiere el artículo 16 de la Ley, o de inhabilitación para el trabajo.

h) Podrá nombrar juntas de vecinos de arraigo, de tres miembros ad-honórem, y encomendarles la realización de todo lo que pueda significar propaganda o fomento de la Ley y sus reglamentaciones y difusión del conocimiento de los beneficios que de su aplicación pueden derivar.

i) Fomentará el mejoramiento de las condiciones de higiene de las habitaciones populares denunciando a la Municipalidad, al Departamento Nacional de Higiene, al Departamento Nacional del Trabajo y a la Policía, las viviendas cuyas condiciones antihigiénicas puedan comprometer la salubridad de los barrios donde estén situadas las "casas baratas".

Art. 23. — La Comisión creará y adjudicará un premio anual para la familia que mejor conserve la casa que ocupe y dictará los reglamentos internos y vigilará su aplicación.

Art. 24. — La Comisión proyectará un reglamento especial para la aplicación de los artículos 16, 17 y 18 de la Ley y lo someterá oportunamente a la aprobación del P. E.

Venta y locación de "casas baratas"

Art. 25. — La Comisión, cuando haya de vender "casas baratas", solicitará de la prensa la publicación de su propósito, indicando fechas desde y hasta cuándo admitirá solicitudes, para estudiarlas a los efectos del artículo 27 de este Reglamento, y los siguientes datos: ubicación, número y precios de las casas que ofrezca en venta, número de piezas de las casas y demás informes que estime convenientes, y fecha y lugar del sorteo.

Art. 26. — La Comisión entregará a los solicitantes formularios impresos que deberán llenar con los datos que la Comisión estime convenientes a fin de facilitarse el estudio correspondiente a la mejor aplicación de las disposiciones de la Ley y sus reglamentaciones. Los formularios deberán con-

tener al dorso las principales disposiciones de la Ley y su Reglamentación aplicables al caso o un resumen de las mismas, y las instrucciones que la Comisión considere conveniente suministrar a fin de facilitar las tramitaciones.

Art. 27. — Cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley, la Comisión haya de adjudicar en propiedad "casas baratas" individuales, procederá del siguiente modo:

a) Efectuará el sorteo entre los solicitantes que se encuentren en igualdad de condiciones en cuanto a número de personas mayores y menores de edad que vivan del o los aportes de los miembros de la familia y en cuanto a la importancia de esos aportes en relación a los gastos que sufraguen normalmente.

b) La composición de la familia de cada solicitante se probará por medio de los certificados del Registro Civil, de la Policía, u otros documentos o pruebas fehacientes.

c) Los aportes de la familia se comprobarán por certificados de los que los paguen, debidamente justificados a juicio de la Comisión, en la forma que ésta indique en cada caso.

Art. 28. — La Comisión redactará oportunamente, antes de efectuar las primeras adjudicaciones que realice, un reglamento especial en el que se establecerá el procedimiento a seguir para determinar las condiciones a que se refiere el inciso a) del artículo anterior.

Art. 29. — Verificado el sorteo y adjudicada la casa, el adjudicatorio recibirá de la Comisión una libreta que contendrá: fecha del sorteo y de la adjudicación de la casa, individualización de la propiedad adjudicada, condiciones legales de la adjudicación, plazos, fechas y formas para el pago de las mensualidades, valor de éstas con especificación del carácter de las sumas que las componen de acuerdo con el artículo 5 de la Ley y un resumen o transcripción impresa de las principales disposiciones de la Ley y de sus reglamentaciones, que tengan atinencia con el contrato. También se entregará al

adjudicatario el boleto provisional que determina el artículo 9 de la Ley.

Art. 30. — La Comisión llevará registro especial de las ventas que efectúe. En este registro se harán las mismas anotaciones que en la libreta instituída por el artículo 29 de este Reglamento y todas las que resulten necesarias para que conste cualquier incidente que pueda afectar los términos del contrato según disposiciones de la Ley y sus reglamentos, o como consecuencia de sucesos imprevistos.

A cada casa corresponderá una página del registro.

Art. 31. — A los efectos del artículo 8 de la Ley, la Comisión enviará, cada mes de mora, aviso al adquirente, por correo certificado.

Art. 32. — Sin perjuicio de lo establecido en el primer párrafo del artículo 7 de la Ley, cuando un poseedor adquirente deba dejar su casa temporalmente por ausencia de la localidad y mantenga el propósito de llegar a adquirirla en propiedad, podrá pedir a la Comisión que la alquile a persona comprendida en el inciso a) del artículo 3 de la Ley, y le reserve sus derechos a condición de que siga pagando las sumas que correspondan a amortización e intereses a que se refiere el artículo 5 de la Ley, y siempre que la ausencia no dure más de un año.

Art. 33. — No se conceptuará, a los efectos del artículo 7 de la Ley, alquiler prohibido la pensión concedida por la familia a persona extraña, siempre que no sea más de una, ni depósito prohibido el que consista en materiales destinados a los trabajos que el habitante haga en su domicilio, ni negocio prohibido el taller correspondiente a esos trabajos siempre que no cause peligro o incomodidad y se haya establecido con autorización expresa de la Comisión.

Esta disposición se aplicará también al inciso d) del artículo 11 de la Ley, y a sus efectos la Comisión hará las comunicaciones pertinentes a la autoridad que corresponda siempre que lo solicite parte interesada.

Art. 34. — En las casas que se alquilen, la Comisión podrá autorizar, excepcionalmente, la instalación, en locales especiales, de establecimientos comerciales para los cuales estará

prohibida la venta de bebidas alcohólicas y en los que intervendrá la Comisión para determinar naturaleza y precio de los artículos que expendan.

Art. 35. — En caso de rescisión del contrato, según lo previsto en los artículos 6 y 8 de la Ley, o como consecuencia del incumplimiento de las condiciones legales que tengan esa sanción, la Comisión procederá del siguiente modo:

a) El valor de las reparaciones que hayan de efectuarse en la casa, exigidas por deterioros que no provengan del desgaste natural, será descontado del haber del interesado.

b) Las mejoras que el interesado hubiere introducido en la casa con consentimiento de la Comisión le serán compensadas de acuerdo con su valor útil en el momento de la rescisión.

Art. 36. — Mientras no haya adquirido la escritura definitiva, no podrá el poseedor adquirente realizar en la casa ninguna obra o mejora sin consentimiento de la Comisión, bajo pena de responder, en caso de rescisión, por lo que importe volver las cosas a su estado anterior, si así lo resolviera la Comisión, y de que no le sean compensadas las que resuelva mantener.

Art. 37. — En los casos de locación, cuando haya exceso de solicitantes, se procederá también por sorteo de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 27 de este Reglamento.

Art. 38. — A los efectos de los artículos 25 y 27 de la Ley, la Comisión hará las comunicaciones pertinentes al Juez Federal en turno, y a la autoridad correspondiente, en el caso del artículo 26.

Art. 2.° — Comuníquese, publíquese, dése al Registro Nacional y archívese.

IRIGOYEN.
R. GÓMEZ.